



PRZEMYSŁ



DEVELOPING



BRANŻA ODZIEŻOWA



HOTELARSTWO



**BUDOWNICTWO
PRZEMYSŁOWE**



**AUTOMATYKA
I ELEKTROENERGETYKA**



**GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

**ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30
CZERWCA 2021 ROKU**

BYDGOSZCZ, DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

Spis treści

Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	15
5. Porównywalność danych	18
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
6.1. Profesjonalny osąd	19
6.2. Niepewność szacunków i założeń	22
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	26
8. Przychody i koszty	32
9. Sezonowość działalności	33
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	34
11. Podatek dochodowy	34
12. Rzeczowe aktywa trwałe	36
13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39
14. Nieruchomości inwestycyjne	40
15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	43
16. Aktywa niematerialne	43
17. Zapasy	44
18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	45
19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	45
19.1. Rezerwy	45
19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	46
20. Kredyty, pożyczki i obligacje	47
21. Inne istotne zmiany	57
21.1. Sprawy sądowe	57
21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe	63
21.3. Zobowiązania inwestycyjne	64
21.4. Kapitał podstawowy	64
21.5. Udziały niedające kontroli	64
21.6. Zarządzanie kapitałem	65

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65
21.8. Pozostałe aktywa finansowe	66
21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych	66
21.10. Należności długoterminowe	67
21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67
21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	67
21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	68
21.14. Leasing	68
21.15. Koszty sprzedaży	70
21.16. Koszty ogólnego zarządu	70
21.17. Zysk przypadający na jedną akcję	70
21.18. Wpływ pandemii na działalność operacyjną Grupy	71
22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów	73
23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących	75
23.1. Nabycie jednostek	75
23.2. Zbycie jednostek zależnych	78
23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	78
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	78
25. Instrumenty finansowe	82
26. Działalność zaniechana	82
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	82
28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	83

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane, przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane, przekształcone)	od 01-01 do 31-12-2020
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	226 559	229 475	532 361	49 824	51 975	119 428
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 393	2 413	15 297	306	547	3 432
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 094	-2 614	5 547	-460	-592	1 244
Zysk (strata) netto	-3 276	-4 139	2 859	-720	-937	641
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	-3 223	-6 673	-2 966	-709	-1 511	-665
Zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,04	-0,09	-0,04	-0,01	-0,02	-0,01
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-0,04	-0,09	-0,04	-0,01	-0,02	-0,01
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5472	4,4151	4,4576
Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 350	20 104	41 336	6 015	4 553	9 273
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 698	1 811	-5 918	-2 573	410	-1 328
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	838	-18 023	-42 385	184	-4 082	-9 508
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 490	3 891	-6 959	3 626	881	-1 561
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,5472	4,4151	4,4576
	30-06-2021 (niebadane)	30-06-2020 (niebadane, przekształcone)	31-12-2020	30-06-2021 (niebadane)	30-06-2020 (niebadane, przekształcone)	31-12-2020
	tys. PLN			tys. EUR		
Bilans						
Aktywa	823 715	692 311	648 759	182 206	155 018	140 582
Zobowiązania długoterminowe	296 773	208 149	203 655	65 646	46 607	44 131
Zobowiązania krótkoterminowe	295 589	258 222	209 699	65 384	57 820	45 441
Kapitał własny	231 353	225 940	235 405	51 175	50 591	51 011
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 620	186 037	192 051	41 723	41 656	41 616
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,5208	4,4660	4,6148

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

1 stycznia do 30 czerwca 2021: 1 EUR = 4,5472 PLN

1 stycznia do 30 czerwca 2020: 1 EUR = 4,4151 PLN

1 stycznia do 31 grudnia 2020: 1 EUR = 4,4576 PLN

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 czerwca 2021: 1 EUR = 4,5208 PLN

30 czerwca 2020: 1 EUR = 4,4660 PLN

31 grudnia 2020: 1 EUR = 4,6148 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)
<i>Działalność kontynuowana</i>					
Przychody ze sprzedaży	7	226 559	229 475	130 783	117 657
Koszt własny sprzedaży	7	182 908	187 525	102 608	95 327
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		43 651	41 950	28 175	22 330
Koszty sprzedaży	21.15	21 232	22 188	12 860	13 485
Koszty ogólnego zarządu	21.16	21 592	17 114	12 272	5 987
Zysk (strata) netto ze sprzedaży		827	2 648	3 043	2 858
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 923	2 148	1 517	1 514
Pozostałe koszty operacyjne	8	430	724	246	151
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	21.12	-927	-1 658	-421	-1 852
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 393	2 413	3 892	2 368
Przychody finansowe	8	1 612	155	1 549	143
Koszty finansowe	8	5 098	5 183	2 328	1 068
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-2 094	-2 614	3 114	1 444
Podatek dochodowy	11	1 182	1 524	693	252
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-3 276	-4 139	2 421	1 191
Zysk (strata) netto		-3 276	-4 139	2 421	1 191
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-3 223	-6 673	1 011	-1 529
- podmiotom niekontrolującym		-53	2 534	1 410	2 720
Podstawowy zysk (strata) na akcje		-0,04	-0,09	0,01	-0,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcje		-0,04	-0,09	0,01	-0,09

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)	od 01-04 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-04 do 30-06-2020 (niebadane)
Zysk (strata) netto		-3 276	-4 139	2 421	1 191
<i>Inne całkowite dochody</i>					
Różnice kursowe z tytułu wyceny jednostek działających za granicą		-315	311	-438	-248
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu		-315	311	-438	-248
Całkowite dochody przypadające:		-3 591	-3 827	1 982	944
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-3 430	-6 369	726	-1 692
- podmiotom niekontrolującym		-162	2 542	1 260	2 636

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	16	3 294	3 080
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13	159 588	77 013
Rzeczowe aktywa trwałe	12	217 215	204 508
Nieruchomości inwestycyjne	14	105 999	104 734
Pozostałe należności	21.10	7 182	6 529
Pochodne instrumenty finansowe		521	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	506	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	19 016	13 327
Aktywa trwałe		513 320	409 308
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17	149 995	114 862
Aktywa z tytułu umowy	22	18 445	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21.11	107 595	90 590
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		2 246	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	1 559	1 248
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.7	30 554	13 631
Aktywa obrotowe		310 395	239 094
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	357
Aktywa razem		823 715	648 759

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	Nota	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		18 841	18 841
Akcje własne (-)		-910	-910
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		462	668
Pozostałe kapitały		21 909	21 909
Zyski zatrzymane:		44 609	47 832
- zysk (strata) z lat ubiegłych		47 832	50 798
- zysk (strata) netto		-3 223	-2 966
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		188 620	192 051
Udziały niedające kontroli	21.5	42 733	43 354
Kapitał własny	21.4	231 353	235 405
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	122 596	107 566
Leasing	21.14	139 270	66 526
Pozostałe zobowiązania	21.13	8 131	5 877
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	22 460	20 057
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	18	812	677
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.1	3 503	2 952
Zobowiązania długoterminowe		296 773	203 655
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21.13	153 548	95 754
Zobowiązania z tytułu umów	22	36 645	34 025
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		494	4 108
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20	66 452	52 309
Leasing	21.14	22 290	11 719
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.1	11 397	10 197
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19.2	4 759	1 587
Zobowiązania krótkoterminowe		295 589	209 699
Zobowiązania razem		592 362	413 354
Pasywa razem		823 715	648 759

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2020 (niebadane, przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-2 094	-2 614
Korekty:			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	4 918	4 277
Odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe		88	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	387	295
Odpisy aktualizujące aktywa niematerialne		0	0
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania		8 481	5 730
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	14	0	384
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		11	-506
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8	-658	403
Koszty odsetek	8	4 915	3 506
Inne korekty		-374	680
Korekty razem		17 767	14 768
Zmiana stanu zapasów	21.9	-14 104	-24 713
Zmiana stanu należności	21.9	-10 673	15 295
Zmiana stanu zobowiązań	21.9	41 974	-14 148
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	21.9	-83	8 830
Zmiana stanu aktywów/zobowiązań z tytułu umów		2 939	24 546
Zmiany w kapitale obrotowym		20 052	9 809
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		-2 288	1 200
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		-72	-45
Zapłacony podatek dochodowy		-6 015	-3 014
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		27 350	20 104
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	16	-159	1
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	-12 546	-16 551
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	283	258
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	14	-1 265	-184
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	14	0	18 663
Środki pieniężne w posiadaniu spółki DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia	23.1	1 962	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-	-108
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		26	74
Wydatki z nabycia pozostałych aktywów finansowych		0	-350
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		0	9
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-11 698	1 811
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		0	-910
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	2 511
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20	48 662	35 144
Spłaty kredytów i pożyczek	20	-34 915	-47 685
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21.14	-7 513	-3 622
Odsetki zapłacone		-4 708	-3 461
Dywidendy wypłacone		-689	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		838	-18 023
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		16 490	3 891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		13 631	20 588 913
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		433	-138
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		30 554	23 342
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		0	0

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2021 roku		18 841	-910	103 711	668	21 909	47 832	192 053	43 354	235 407
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2021										
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	-	-	-	-688	-688
Zmiana struktury grupy kapitałowej	23.1	-	-	-	-	-	-	-	229	229
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2021		-	-	-	-206	-	-3 223	-3 430	-162	-3 591
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku		-	-	-	-	-	-3 223	-3 223	-53	-3 276
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku		-	-	-	-206	-	-	-206	-109	-315
Saldo na dzień 30-06-2021 roku		18 841	-910	103 711	462	21 909	44 609	188 623	42 732	231 356

	nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01-01-2020 roku		18 841	-	103 711	60	20 578	51 634	194 824	38 592	233 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01-01 do 30-06-2020										
Dywidenda uchwalona do wypłaty		-	-	-	-	-	-1 507	-1 507	-1 230	-2 738
Całkowity dochód za okres od 01-01 do 30-06-2020		-	-	-	304	-	-6 673	-6 369	2 542	-3 827
Zysk netto za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku		-	-	-	-	-	-6 673	-6 673	2 534	-4 139
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku		-	-	-	304	-	-	304	7	311
Zakup akcji własnych		-	-910	-	-	-	-	-910	-	-910
Saldo na dzień 30-06-2020 roku		18 841	-910	103 711	364	20 578	43 454	186 037	39 903	225 940

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Plac Kościeleckich 3 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2020 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat obejmuje dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz za okres 3 miesięcy od 01 kwietnia do 30 czerwca 2021 roku a także dane porównawcze za analogiczne okresy 2020 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres 2020 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz 30 czerwca 2020 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowa,
- działalność hotelarska,
- działalność developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe,
- automatyka i elektroenergetyka,
- sprzedaż detaliczna odzieży damskiej.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku za rok obrotowy 2021.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy:

- W dniu 29.01.2021 roku zostały zarejestrowane spółki zależne od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzone w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku: CDI 9 Sp. i CDI 11 Sp. z o.o. W spółkach tych współnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (1%).
- W dniu 19.04.2021 r. Jednostka Dominująca zawarła ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19.04.2021 r. stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE oraz 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy. Szczegółowy opis transakcji znajduje się w notce 23.1.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 02.08.2021 roku nastąpiło połączenie (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej) następujących podmiotów:

- PROMStahl Polska Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- Modulo Parking Sp. z o.o.,
- Promlift Sp. z o.o.

Spółka funkcjonuje w nowej siedzibie (85-033 Bydgoszcz, Plac Kościeleckich 3) oraz pod nową firmą: PROMStahl Sp. z o.o. (patrz nota nr 28 - zdarzenia po dniu bilansowym).

W dniu 01 września 2021 nastąpiło połączenie (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej) następujących podmiotów:

- PBH S.A. (spółka przejmująca),
- 93 spółki z o.o. SPV (spółki sklepowe).

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na istotną niepewność do kontynuowania działalności Grupy jako całości oraz spółek wchodzących w skład Grupy. Wszelkie istotne zdarzenia mogące mieć wpływ na ocenę kontynuacji Grupy oraz spółek wchodzących w skład Grupy zostały opisane poniżej.

Przy ocenie założenia kontynuacji działalności Grupy oraz spółek wchodzących w skład Grupy Zarząd Jednostki dominującej uwzględnił poziom nadwyżki aktywów obrotowych nad zobowiązaniami krótkoterminowymi w kwocie 14.806 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2021 roku w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym a także wypracowanych środków pieniężnych z działalności operacyjnej przez spółki Grupy za ten okres w kwocie 27.350 tys. PLN, a także planowanych dodatnich przepływach pieniężnych w kolejnych 12 miesiącach od dnia bilansowego oraz dostępny na dzień bilansowych limitach kredytowych w łącznej kwocie 157.525 tys. PLN z uwzględnieniem nieruchomości jeszcze kredytów nieodnawialnych na łączną kwotę 119.279 tys. PLN

Ponadto Zarząd Jednostki dominującej przy ocenie założenia kontynuacji działalności uwzględnił nadwyżkę zobowiązań krótkoterminowych na aktywami obrotowymi w kwocie 60.771 tys. PLN zaprezentowanym w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym na dzień 30 czerwca 2021 roku co w ocenie Zarządu nie rzutuje istotnie na ocenę kontynuacji działalności Grupy oraz poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, ponieważ Zarząd posiada możliwość zarządzania przepływami pieniężnymi co zostało opisane w nocie 2 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 roku Jednostki Dominującej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w ciągu najbliższych 12 miesięcy). Wszelkie istotne zdarzenia mogące mieć wpływ na ocenę kontynuacji Grupy oraz spółek wchodzących w skład Grupy zostały opisane poniżej.

W 2021 roku w związku z utrzymującym się stanem pandemii rozprzestrzeniającej się w następstwie koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19 (i jego nowymi mutacjami) w Polsce oraz Europie nadal (choć w mniejszym stopniu niż w 2020 roku) istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej. Zagrożenia związane z istniejącymi oraz potencjalnymi administracyjnymi ograniczeniami w prowadzeniu działalności gospodarczej związanymi z pandemią w odmienny sposób oddziałują na każdy z segmentów operacyjnych Grupy.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim oraz odzieżowym. Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie hotelowym w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku, w wysokości 1,2 mln PLN, co stanowi wzrost o 8,8%. Jednakże w odniesieniu do pierwszego półrocza 2019 – czyli okresu przed pandemią spadek przychodów wyniósł 14,6 mln PLN czyli 50,5%

Na poziom przychodów bezpośredni wpływ miała kontynuacja z początkiem roku szeroko nałożonych obostrzeń na segment:

- całkowite zamknięcie hoteli od 28.12.2020 do 12.02.2021 roku (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia) – zezwolono jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne).
- otwarcie w dniu 12.02.2021 roku dla wszystkich zainteresowanych, ale z ograniczeniem, że hotele mogą udostępnić tylko 50% swojej bazy pokoi
- ponownie zamknięcie w dniu 20.03.2021 roku, gdzie wrócono do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej specjalizacji,
- hotele ponownie zostały otwarte dla szerszej grupy Gości w dniu 8 maja 2021, gdzie zezwolono na udostępnienie 50% swojej bazy pokoi z zastrzeżeniem, iż ponad ten limit mogą być udostępniane pokoje określonym grupom Gości,
- kolejne poluzowanie obostrzeń miało miejsce 26 czerwca 2021, od którego to dnia zezwolono na udostępnienie 75% swojej bazy pokoi z zastrzeżeniem, iż ponad ten limit mogą być udostępniane pokoje dla Gości w pełni zaszczepionych.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegocjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi i inne) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników. Wszystkie hotele grupy otrzymały w czerwcu 2020 roku certyfikaty Obiekt Bezpieczny Higienicznie Polskiej Organizacji Turystycznej.

W nowym dla Grupy segmencie odzieżowym ograniczenia w działalności zostały wprowadzone od marca 2021 roku – zakaz sprzedaży w galeriach handlowych. Po wprowadzeniu zakazu sprzedaż mogła mieć miejsce w sklepach poza galeriami handlowymi oraz sprzedaż on-line. Zakaz ten został wycofany w dniu 08 maja 2021 r. pozostawiając ograniczenie co do ilości osób przypadających na powierzchnię sklepu.

Spółki segmentu odzieżowego aktualnie znajdują się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Grupa podjęła szereg działań w celu zmniejszenia kosztów administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności w szczególności w zakresie logistyki towarów i zarządzania towarami.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zauważalne są nieznaczne utrudnienia w terminowej dostawie zamawianych towarów z Dalekiego Wschodu, lecz nie wpływa to istotnie, w ocenie Zarządu, na działalność operacyjną i płynność funkcjonowania sklepów.

Wraz z otwarciem galerii handlowych płynność finansowa w segmencie odzieżowym znacząco się zwiększyła i nie budzi istotnych obaw.

Jak wskazano w nocie nr 7 o segmentach operacyjnych, w okresie od objęcia kontroli do dnia 30 czerwca 2021 r. segment odzieżowy osiągnął dodatni wynik operacyjny w wysokości 3 732 tys. PLN

Segment odzieżowy na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zapewnione odpowiednie finansowanie bankowe zapewniające utrzymanie płynności w dającej się przewidzieć przyszłości. Dodatkowo Grupa prowadzi rozmowy z kolejnym bankiem finansującym na temat możliwości zwiększenia finansowania segmentu odzieżowego.

Wpływ pandemii na pozostałe segmenty operacyjne nie był tak istotny jak w hotelarstwie czy też w segmencie odzieżowym. Dodatkowe informacje zostały przedstawione w nocie nr 21.18 Wpływ pandemii na działalność operacyjną Grupy.

Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, Zarząd Jednostki dominującej oraz Zarządy poszczególnych spółek z Grupy cały czas pracują nad zapewnieniem odpowiedniej płynności w ramach Grupy, m.in. Grupa zawarła pierwszym półroczu 2021 szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne), tj:

- w segmencie przemysłu został podwyższony limit wielocelowy w PKO BP S.A. z 20 000 tys. do 32 000 tys. PLN, podwyższono multilinię z 30 000 tys. do 40 000 tys. PLN oraz zawarto nową umowę o kredyt obrotowy z ING Bankiem Śląskim S.A. w kwocie 10 000 tys. PLN,
- w segmencie budownictwa przemysłowego podwyższono limit gwarancyjny w mBank S.A. z kwoty 7 400 tys. do 15 400 tys. PLN, zawarto nową umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 14 500 tys. PLN,
- w segmencie automatyki i elektroenergetyki zawarto nową umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 7 000 tys. PLN oraz zawarto nową umowę z mBank S.A. na finansowanie kontraktu w kwocie 700 tys. PLN,
- w segmencie deweloperskim spółki celowe zawarły nowe umowy na finansowanie Osiedla Platanowy Park oraz Osiedla Rabatki odpowiednio: 85 630 tys. PLN w mBank S.A. oraz 33 750 tys. PLN w Alior

Banku S.A., a spółka CDI Konsultanci Budowlani zawarła dwie umowy z mBank na finansowanie bieżącej działalności spółki oraz programu „stare na nowe” w łącznej kwocie 3 000 tys. PLN.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania osłonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie sporządzonych projekcji finansowych dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych z poszczególnych działalności w ramach segmentów operacyjnych Grupy z uwzględnieniem prowadzonej reorganizacji w ramach przejętej w 2021 roku Grupy Kapitałowej Dlako Sp. z o.o. a także niepewności dotyczących działalności hotelowej, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

4. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2

Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:

- praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

- zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,

- przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku)

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku)

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Nowy standard nie wpłynie nas sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych– Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 3 Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 37 Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe– odroczenie MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku)

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku)

Mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

5. Porównywalność danych

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany danych porównawczych za I półrocze 2020 roku. Zmiana wynika z błędnej prezentacji kosztów niewykorzystanych mocy produkcyjnych. Grupa błędnie prezentowała koszty niewykorzystanych mocy produkcyjnych w kosztach sprzedaży zamiast w koszcie własnym sprzedaży. Błąd został skorygowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020. W związku z tym w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

sprawozdaniu finansowym zostały także odpowiednio skorygowane dane za I półrocze 2020 roku. Dodatkowo w 2021 roku spółka zależna Atrem S.A. wprowadziła zmianę błędnej prezentacji w zakresie kosztów poniesionych napraw gwarancyjnych oraz zawiązywania rezerw na kaszty napraw gwarancyjnych. Aktualizacje mają wpływ na poszczególne pozycje rachunku zysków i strat dla okresu porównawczego. Poniżej zaprezentowano wpływ tych zmian na koszty w okresie pierwszego półrocza 2020 roku oraz drugiego kwartału 2020.

Pozycja rachunku zysków i strat	0d 01-01 do 30-06-2020 (opublikowane)	korekta	0d 01-01 do 30-06-2020 (przekształcone)
Koszt własny sprzedaży	188 089	-564	187 525
Koszty sprzedaży	22 114	74	22 188
Koszty ogólnego zarządu	16 624	490	17 114

Pozycja rachunku zysków i strat	0d 01-04 do 30-06-2020 (opublikowane)	korekta	0d 01-04 do 30-06-2020 (przekształcone)
Koszt własny sprzedaży	95 891	-564	95 327
Koszty sprzedaży	15 572	2 087	13 485
Koszty ogólnego zarządu	3 335	-2 652	5 987

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Emitenta osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowej aktywów i zobowiązań.

Leasing (Grupa jako leasingobiorca)

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań.

Grupa przyjmuje następujące założenia dotyczące leasingów:

- przyjęta stopa procentowa to 4,5 p.p., dla nowych umów 3,0 p.p.

- umowy leasingu samochodów i PWUG są każdorazowo analizowane pod kątem istnienia opcji wykupu/przedłużenia i ich wpływu na okres leasingu.
- okres racjonalnie pewny dla umów najmu i dzierżawy powierzchni biurowych, handlowych i hal na czas nieokreślony analizowany indywidualnie pod względem występujących zachęt w umowach, opłat na rynku w podobnych lokalizacjach, strategii Grupy dla danego segmentu, a także kondycji finansowej podmiotu wynajmującego.
- dla umów najmu powierzchni handlowych, w których poziom czynszu zmienia się w zależności od poziomu sprzedaży Grupa uwzględnia w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu jedynie stałe opłaty leasingowe, które odpowiadają minimalnemu poziomowi opłat czynszowych, a zmienną część opłat leasingowych ujmuje w bieżących kosztach operacyjnych.
- opłaty za części wspólne i opłaty marketingowe, zawarte w umowach najmu powierzchni handlowych, Grupa klasyfikuje jako opłaty z tytułu elementów nieleasingowych i nie uwzględnia ich w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu

Grupa uwzględnia okres przedłużenia jako część okresu leasingu dla leasingu maszyn i urządzeń ze względu na znaczenie tych aktywów dla działalności. Te umowy leasingu mają krótki, nieodwoływalny okres (tj. maksymalnie do 5 lat) i może wystąpić znaczący negatywny wpływ na produkcję, jeżeli zastąpienie tych aktywów nie będzie łatwo dostępne. Opcje przedłużenia umowy leasingu samochodów nie zostały uwzględnione w ramach okresu leasingu, ponieważ polityka Grupy w zakresie leasingu tych aktywów przewiduje maksymalny okres użyteczności nie dłuższy niż pięć lat, a zatem Grupa nie korzysta z opcji przedłużenia. Dla umów najmów zawartych na czas nieokreślony przyjęto czas trwania umów do 5 lat.

Odpisy na oczekiwane straty kredytowe

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, dla których odpisy aktualizujące szacuje się dla całego życia instrumentu, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Także został w analizie uwzględniony wpływ COVID-19 na kształtowanie się struktury wiekowej należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących jak również przyjętych założeń zostały przedstawione w notcie 21.12.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych

parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Szczegółowe dane dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajdują się w nocie 14.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości składników majątku trwałego. W momencie zidentyfikowania przesłanek utraty wartości Grupa robi test i ustala wartość odzyskiwalną. W przypadku aktywów obrotowych Grupa ocenia utratę wartości m. in. w oparciu o aktualną strukturę wiekową, indywidualną analizę realizacji aktywa.

Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Szczegółowe dane znajdują się w nocie 12.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Przychody z umów z klientami

Zastosowana w MSSF 15 metoda pięciu kroków wymaga od Grupy zastosowania szeregu subiektywnych ocen wpływających na wielkość ujawnionych przychodów. Oceny te dotyczą zarówno terminu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia jak i ceny transakcyjnej.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe, hotelarstwo, developerskiego oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub wyświadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę). W segmencie hotelarskim podstawową jednostką do rozliczania świadczonych usług jest doba hotelowa. W segmencie developerskim momentem przekazania kontroli wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści następuje w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność do nabywanej nieruchomości.

Podstawą przyjęcia metody opartej na ponoszonych nakładach jest przeświadczenie Grupy, iż ta metoda najlepiej obrazuje przekazanie odbiorcom dóbr i usług z uwagi, iż prawo do dochodzenia wynagrodzenia za świadczone zobowiązanie i jego wysokości jest nierozzerwalnie związana z udokumentowanymi nakładami.

Jednocześnie odbiorca dóbr i usług otrzymuje korzyść związaną z poniesionymi nakładami. Wykonywane przez Grupę produkty i usługi w ramach segmentów konstrukcje stalowe i budownictwo przemysłowe powstają na bazie indywidualnych projektów i nie mają alternatywnego zastosowania tzn. nie mogą być zaoferowane i sprzedane innym klientom. W ocenie Grupy, na bazie warunków umownych i ogólnych warunków współpracy spółki Grupy posiadają prawo do uzyskania wynagrodzenia za wykonane prace w proporcji w jakiej zostały wykonane.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia spełnianych przez Grupę w określonym momencie (segment systemy przeładunkowe oraz pozostałe), przy ocenie momentu uzyskania przez klienta kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami kieruje się zarówno faktem fizycznego przekazania dobra lub świadczenia usługi jak i uwarunkowaniami prawnymi (np. momentem ustalenia prawa do zapłaty lub przejścia tytułu prawnego na nabywcę).

Przy określeniu ceny transakcyjne Grupa opiera się przede wszystkim na zapisach umów (umów indywidualnych, ogólnych warunków zamówienia itp.) z klientami i ich analizie ekonomiczno-prawnej, oceniając czynniki wpływające na ewentualną zmienność wynagrodzenia, prawo do wynagrodzenie dodatkowego lub uwzględnienie innych czynników jak zmianę wartości pieniądza w czasie itp. Podział możliwej do uzyskania ceny transakcyjnej na poszczególne zobowiązania do wykonania świadczenia (jeżeli występuje więcej niż jedno zobowiązanie) dokonywany jest w oparciu o analizę cen rynkowych na podobne dobra i usługi, a w przypadku trudności w dokonaniu takiej oceny na podstawie poniesionych nakładów. To samo dotyczy także elementów wynagrodzenia zmiennego (np. upustów).

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęta na koniec 2020 roku metodologia nie uległa zmianie. Na dzień 30 czerwca 2021 roku nie zmieniły się także wskaźniki finansowe będące podstawą szacunku rezerw na koniec 2020 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych (w tym wartości firmy)

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny przesłanek utraty wartości rzeczowych składników trwałych i wartości niematerialnych. Poprzez przesłanki utraty wartości rozumie się zdarzenia wskazujące, iż może nastąpić obniżenie możliwych przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych ze składnika aktywów trwałych. W przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości ustalana jest wartość odzyskiwalna. W pierwszej połowie 2021 roku czynnikiem wpływającym na ocenę Zarządu wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym była pandemia COVID 19. Pozostałe segmenty nie odnotowały istotnego wpływu pandemii na przychody i płynność finansową.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów niematerialnych nie podlegających amortyzacji (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania) a także testy na utratę wartości aktywów należących do segmentu hotelowego z uwagi na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości wywołane przede wszystkim pandemią COVID-19". Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 12.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Zarządu nie stwierdzono przesłanek utraty wartości na poziomie poszczególnych segmentów oraz CGU, z wyjątkiem CGU Bydgoszcz jak wskazano w niniejszym ujawnieniu.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zastrzeżonych, w tym rachunkach deweloperskich, rachunkach kaucji lub zwrotów VAT.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa ustala, czy nie nastąpiła utrata wartości zapasów wskutek niemożliwości wykorzystania w procesie produkcji lub sprzedaży po cenie przewyższającej wartość księgową. W takich przypadkach Zarząd jednostki dominującej w oparciu o indywidualną analizę dokonuje kwantyfikacji odpisu

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

aktualizującego mającego na celu doprowadzenie wyceny zapasów do wartości możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

Zarząd jednostki dominującej ponadto weryfikuje te zapasy, których możliwość wykorzystania w procesie produkcji jest dłuższy niż 12 miesięcy. W takim przypadku nierotujące zapasy również podlegają aktualizacji do momentu ich ewentualnego zużycia w procesie produkcji. Odpisy aktualizujące zostały przedstawione w nocie 17.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Pomiar stopnia całkowitego spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Grupa stosuje metodę opartą na ponoszonych nakładach przy zobowiązaniach do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Niepewność związana z utworzonymi rezerwami

Grupa tworzy rezerwy na prawdopodobne zobowiązania, które jest w stanie w sposób wiarygodny oszacować w tym w szczególności rezerwy na naprawy gwarancyjne, które są tworzone w następstwie oszacowania spodziewanych i możliwych do oszacowania kosztów napraw, prac i robót gwarancyjnych związanych ze sprzedanymi wyrobami i świadczonymi usługami. Informacje na temat utworzonych rezerw zostały zaprezentowane w nocie 19.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi

odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Grupy.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- *Segment Przemysł* zajmuje się głównie produkcją i sprzedażą systemów przeładunkowych, parkingów automatycznych, maszyn przemysłowych oraz konstrukcji stalowych.
- *Segment Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- *Segment Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.
- *Segment Developing i Konsulting budowlany* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami i doradztwem budowlanym.
- *Segment Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.
- *Segment Automatyki i Elektroenergetyki* zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii, instalacji, wentylacji i ogrzewania a także usług z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej.
- *Segment odzieżowy* – opisany poniżej.
- *Segment Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

W związku z nabyciem 90% udziałów w Dlako Sp. z o.o. - właściciela marki Quiosque - Grupa Kapitałowa Immobile S.A. pierwszy raz wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym działalność w segmencie branży odzieżowej.

Dlako Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damska pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 164 sklepów oraz sprzedaż on-line.
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

PBH S.A. na dzień bilansowy było właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o. oraz 93 spółkach z o.o. typu SPV świadczących usługę sprzedaży towarów PBH S.A. (tzw. spółki sklepowe)

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep otwarto w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 30.06.2021 roku spółka posiadała 82 sklepy własne (bezpośrednio pod PBH S.A. lub poprzez spółki zależne), 76 sklepów franczyzowych oraz 6 sklepów outletowych. Sklepy zlokalizowano zarówno w mniejszych jak i większych miastach w Polsce. Miesięcznie sklepy stacjonarne odwiedza średnio milion klientek. Oprócz tradycyjnego kanału sprzedaży Spółka dynamicznie rozwija również sklep internetowy, który miesięcznie odwiedza 0,5 mln użytkowników.

Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła udziały w Spółce Dlako w dniu 19 kwietnia 2021 roku. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano dane na dzień 30.06.2021 oraz za okres na 19.04.2021 do 30.06.2021 roku.

Spółka aktualnie znajduje się w fazie dużych zmian organizacyjnych. Zarząd Spółki podjął szereg działań w celu zmniejszenia administracji, renegocjacji umów najmu lokali sklepowych i zwiększenia efektywności działalności.

W dniu 01.09.2021 roku nastąpiło połączenie zależnych spółek sklepowych ze spółką PBH S.A. W planach jest dalsza konsolidacja w ramach tego segmentu.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

- pozostałych przychodów operacyjnych,
- pozostałych kosztów operacyjnych,
- straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- zysków (strat) z tyt. oczekiwanych strat kredytowych
- przychodów finansowych,
- kosztów finansowych.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku (niebadane)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	0	226 558
Sprzedaż między segmentami	380	2 202	42	4 141	13 032	0	0	0	19 797
Przychody ogółem	81 689	3 865	14 367	29 894	54 504	38 669	23 367	0	246 355
Amortyzacja	2 366	283	6 815	105	123	1 222	2 871	0	13 785
Wynik operacyjny segmentu	2 915	134	-5 624	3 882	-4 110	-102	3 732	0	827
Aktywa segmentu sprawozdawczego	127 045	32 014	239 845	158 910	12 204	103 080	58 424	92 194	823 716

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzież	Pozostałe/ Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2020 roku (niebadane, przekształcone)									
Przychody									
Przychody od klientów zewnętrznych	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	0	229 475
Sprzedaż między segmentami	2 619	1 724	66	9 054	0	0	0	0	13 463
Przychody ogółem	77 678	2 880	13 271	14 251	96 228	38 631	0	0	242 938
Amortyzacja	2 210	386	5 438	33	180	1 347	0	708	10 302
Wynik operacyjny segmentu*	2 946	-705	-6 369	-825	7 286	316	0	0	2 648
Aktywa segmentu sprawozdawczego	118 605	31 248	195 753	169 142	35 753	59 288	0	82 522	692 311

*zmiana wyniku ze zmiany sposobu alokacji kosztów zarządu w GK PJP Makrum

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	827	2 648
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	1 923	2 148
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	-430	-724
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-927	-1 658
Pozostałe przychody i koszty razem	565	-235
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 392	2 414
Przychody finansowe	1 612	155
Koszty finansowe (-)	-5 098	-5 183
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	-2 094	-2 614

*zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

od 01-01 do 30-06-2021(niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Region								
Kraj	21 950	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	167 200
Eksport, w tym kluczowe kraje:	59 359	0	0	0	0	0	0	59 359
<i>Niemcy</i>	23 718	0	0	0	0	0	0	23 718
<i>Francja</i>	17 135	0	0	0	0	0	0	17 135
<i>Niderlandy</i>	4 161	0	0	0	0	0	0	4 161
<i>Wielka Brytania</i>	2 881	0	0	0	0	0	0	2 881
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559
Linia produktu								
pomosty przeładunkowe	48 275	0	0	0	0	0	0	48 275
parkingi	5 248	0	0	0	0	0	0	5 248
uszczelnienia	7 244	0	0	0	0	0	0	7 244
termośluz	3 499	0	0	0	0	0	0	3 499
części serwisowe	12 808	0	0	0	0	0	0	12 808
przeładunki								
maszyny i kruszarki	2 183	0	0	0	0	0	0	2 183
Makrum								
wyposażenie magazynów	2 052	0	0	0	0	0	0	2 052
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	41 472	0	0	41 472
sieć hoteli Focus	0	0	14 325	0	0	0	0	14 325
consulting budowlany	0	0	0	2 093	0	0	0	2 093
developing	0	0	0	23 660	0	0	0	23 660
nieruchomości komercyjne	0	1 663	0	0	0	0	0	1 663
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	38 669	0	38 669
sprzedaż odzieży marki Qiosque		0	0	0	0	0	23 367	23 367
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559
Termin przekazania dóbr lub usług								0
w określonym momencie	73 878	1 663	14 325	25 753	0	0	23 367	138 987
w miarę upływu czasu	7 432	0	0	0	41 472	38 669	0	87 572
Razem	81 309	1 663	14 325	25 753	41 472	38 669	23 367	226 559

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)								
Segmenty	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Automatyka i Elektroenergetyka	Odzieżowy	Razem
Region								
Kraj	18 764	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	173 180
Eksport, w tym kluczowe kraje:	56 295	0	0	0	0	0	0	56 295
<i>Niemcy</i>	26 703	0	0	0	0	0	0	26 703
<i>Francja</i>	12 043	0	0	0	0	0	0	12 043
<i>Holandia</i>	3 288	0	0	0	0	0	0	3 288
<i>Dania</i>	1 599	0	0	0	0	0	0	1 599
Razem	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	229 475
Linia produktu								
pomosty przeładunkowe	39 499	0	0	0	0	0	0	39 499
parkingi	8 125	0	0	0	0	0	0	8 125
uszczelnienia	6 098	0	0	0	0	0	0	6 098
termośluzы	2 525	0	0	0	0	0	0	2 525
części serwisowe	13 541	0	0	0	0	0	0	13 541
przeładunki								
maszyny i kruszarki	5 272	0	0	0	0	0	0	5 272
Makrum								
nieruchomości komercyjne	0	1 156	0	0	0	0	0	1 156
sieć hoteli Focus	0	0	13 204	0	0	0	0	13 204
consulting budowlany	0	0	0	958	0	0	0	958
developing	0	0	0	4 239	0	0	0	4 239
budownictwo przemysłowe	0	0	0	0	96 228	0	0	96 228
automatyka i elektroenergetyka	0	0	0	0	0	38 631	0	38 631
sprzedaż odzieży marki Qiosque	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	229 475
Termin przekazania dóbr lub usług								
w określonym momencie	61 663	1 156	13 204	5 197	0	0	0	81 220
w miarę upływu czasu	13 396	0	0	0	96 228	38 631	0	148 255
Razem	75 059	1 156	13 204	5 197	96 228	38 631	0	229 475

8. Przychody i koszty*Przychody ze sprzedaży*

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Przemysł	81 309	75 059
Budownictwo	41 472	96 228
Hotelarstwo	14 325	13 204
Consulting i Developing	25 753	5 197
Najem aktywów	1 663	1 156
Automatyka i Elektroenergetyka	38 669	38 631
Odzież	23 367	-
Przychody ze sprzedaży razem	226 559	229 475

Koszt własny sprzedaży

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Przemysł	58 931	54 111
Budownictwo	38 140	80 632
Hotelarstwo	16 326	16 275
Consulting i Developing	20 739	4 708
Najem aktywów	590	341
Automatyka i Elektroenergetyka	32 785	31 458
Odzież	15 398	-
Koszt własny sprzedaży razem	182 908	187 525

Pozostałe przychody operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	34	755
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	551	7
Otrzymane kary i odszkodowania	73	160
Dotacje otrzymane (Tarcza COVID)	1 127	1 159
Spisanie/przedawnienie zobowiązań	-	17
Pozostałe przychody operacyjne	138	50
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 923	2 148

W roku 2021 Grupa otrzymała z Powiatowego Urzędu Pracy bezzwrotne środki na dofinansowanie do wynagrodzeń i utrzymanie miejsc pracy związku z COVID-19. Głównymi beneficjentami są spółki z segmentu hotelowego oraz odzieżowego.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Pozostałe koszty operacyjne

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	26	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	384
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	87	-
Darowizny	120	225
Inne koszty	198	115
Pozostałe koszty operacyjne razem	431	724

Przychody finansowe

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Przychody z tytułu odsetek	197	29
Dodatnie różnice kursowe	479	-
Zysk z realizacji instrumentów finansowych per saldo	923	-
Zysk ze sprzedaży akcji	-	123
Inne przychody finansowe	12	3
Przychody finansowe ogółem	1 612	155

Koszty finansowe

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Odsetki od kredytów bankowych	2 151	1 669
Odsetki od pożyczek	86	-
Odsetki od innych zobowiązań	227	45
Odsetki od obligacji	34	75
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu	1 481	1 716
Ujemne różnice kursowe	159	428
Prowizje bankowe	957	689
Strata z realizacji instrumentów finansowych per saldo	-	413
Inne koszty finansowe	3	147
Koszty finansowe ogółem	5 098	5 183

9. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej odbyte w dniu 30 czerwca 2021 r. nie uchwaliło dywidendy za rok 2020, a poniesioną stratę netto za rok 2020 uchwalono pokryć z zysków przyszłych okresów.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	-2 094	-2 614
Stawka podatku stosowana przez jednostkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 19% (2020: 19%):	-398	-497
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	307	386
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)	-68	-131
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	745	633
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 554	1 349
Rozliczenie straty podatkowej (-)	-958	-216
Podatek dochodowy	1 182	1 524
Zastosowana średnia stawka podatkowa	-56%	-58%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie nabycia		
<i>Stan na 30-06-2021</i>						
<i>Aktywa:</i>						
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych				431		431
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych				131		131
Odpis na zapasy	404	-169		1 062		1 296
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	2 424	-230		248		2 442
Kontrakty budowlane	708	1 236				1 945
Aktywo z tytułu strat z zysków kapitałowych	7					7
Inne aktywa	119	-79				40
wycena obligacji	25	-20				5
wycena należności	57	11				69
<i>Zobowiązania:</i>						
Rezerwy na świadczenia pracownicze	210	238		197		645
Zmiana stanu rezerw	1 769	202				1 971
Pochodne instrumenty finansowe	142	-15				127
Wycena bilansowa zobowiązań	84	-58				26
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	136	366				503
Inne zobowiązania	270	-159				111
Pozostałe	259	-15				244
<i>Inne:</i>						
Aktywo na stratę podatkową	5 157	370				5 527
odpis na stratę podatkową	-1 495					-1 495
Razem	10 275	1 680	-	2 067	-	14 023

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie nabycia		
<i>Stan na 30-06-2021</i>						
<i>Aktywa:</i>						
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	254	25				279
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	6 633	308				6 941
Nieruchomości inwestycyjne	9 556	94				9 650
Pochodne instrumenty finansowe	87	0				87
Wycena zapasów do wartości godziwej	151					151
<i>Zobowiązania:</i>						
Inne zobowiązania	27	35				62
Ulga za złe długi	296					296
Razem	17 005	462	-	-	-	17 467

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania dotyczą rozbudowy zakładu produkcyjnego w Koronowie należącego do spółki PJP Makrum S.A. Rozbudowa realizowana jest w ramach modernizacji produkcji systemów przeładunkowych oraz systemów parkingowych. Inwestycja polega na rozbudowie części produkcyjnej, magazynowej oraz infrastruktury maszyn i urządzeń do transportu. Realizacja inwestycji finansowana jest ze środków własnych oraz z otrzymanego na ten cel kredytu inwestycyjnego. Pozostałe poniesione nakłady dotyczą segmentu hotelowego i realizowanej budowy hotelu przy ul. Bernardyńskiej w Bydgoszczy oraz modernizacji Hotelu pod Orłem.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508
Nabycie Grupy DLAKO	0	996	299	361	4 488	81	6 225
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	4 105	585	0	3 559	3 161	11 410
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	-1	-4	0	-5
Amortyzacja (-)	0	-3 163	-545	-204	-1 006	0	-4 918
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	1	0	-7	0	-6
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2021 (niebadane) roku	2 919	159 458	2 525	2 763	11 020	38 530	217 215

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 877	168 678	2 721	2 772	3 787	22 549	203 384
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	42	8 727	1 420	287	1 617	13 754	25 846
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-456	-68	-259	0	-783
Inne zmiany (przeniesienie do/z nieruchomości inwestycyjnych)	0	-5 911	0	0	0	0	-5 911
Reklasyfikacji do aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-240	0	0	0	-240
Amortyzacja (-)	0	-6 078	-1 261	-386	-1 171	0	-8 896
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	-7 895	0	0	0	-1 016	-8 911
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	2	2	15	0	19
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 919	157 520	2 186	2 607	3 990	35 287	204 508

Przypisanie rzeczowych aktywów trwałych do segmentów

	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Nieruchomości hotelowe	118 979	113 291
Aktywa segmentu przemysłowego	33 646	31 494
Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki	27 320	27 941
Pozostałe	37 325	31 782
Razem	217 269	204 508

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości aktywów niematerialnych nie podlegających amortyzacji (znak towarowy o nieokreślonym okresie użytkowania) a także testy na utratę wartości aktywów należących do segmentu hotelowego z uwagi na zidentyfikowane przesłanki utraty wartości wywołane przede wszystkim pandemią COVID-19”

Segment hotelowy

Zarząd Grupy przeanalizował realizację założeń przyjętych w testach na utratę wartości aktywów segmentu hotelowego bazując na wynikach poszczególnych CGU osiągniętych w pierwszym półroczu 2021 oraz bieżącej realizacji założeń w trakcie III kwartału roku jak i zaktualizowanych prognoz na kolejne kwartały. Analiza bardzo dobrych wyników operacyjnych nowo otwartych w 2021 roku hoteli nie wskazała na istnienie przesłanek utraty wartości tych aktywów.

Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził analizę czynników takich jak ograniczenia w przemieszczaniu się, nakładane obostrzenia w zakresie dostępności pokoi i restauracji, a także zmniejszonym popytem na usługi biznesowe (m. in. organizacja konferencji oraz szkoleń) wpływających na branżę hotelarską oraz możliwych kolejnych ograniczeń w działalności hoteli, które w ocenie Zarządu nie są już tak prawdopodobne jak w poprzednich okresach i na tej podstawie nie stwierdził przesłanek utraty wartości aktywów w segmencie hotelowym w ramach poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne (CGU) należące do segmentu hotelowego, w tym dla nowo otwartych w 2021 roku hoteli w Szczecinie i Elblągu, za wyjątkiem CGU Bydgoszcz jak wskazano poniżej.

Przeprowadzone analizy nie wskazały na istotne odchylenia od założeń przyjętych w teście dla wszystkich CGU poza CGU Bydgoszcz. Dla tego CGU istotne różnice w wykonaniu pierwszego półrocza oraz zaktualizowane prognozy przyszłych przepływów pieniężnych wynikają z przede wszystkim z późniejszego od przyjętych założeń otwarcia nowego hotelu przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy oraz późniejszego otwarcia restauracji w Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy. W związku z powyższym dla CGU Bydgoszcz. Grupa dokonała aktualizacji testu na utratę wartości aktywów w oparciu o bieżące założenia. Nowy test nie wykazał istotnej zmiany utraty wartości poza wielkością ujętą w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2020.

Wyniki możliwe do wygenerowania przez CGU Bydgoszcz, oszacowano na podstawie wyników historycznych, przewidywania co do harmonogramu znoszenia obostrzeń, przewidywanego popytu w poszczególnych obszarach usług hotelowych (noclegi, gastronomia, wynajem sal konferencyjnych itp.) oraz z uwzględnieniem przesunięcia przepływów pieniężnych w porównaniu do testu za 2020 rok spowodowanych zmianą terminu otwarcia hotelu Bernardyńska 13 i inne. Dla oszacowania wartość rezydualnej założono 2,5% stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy,

- Stopa dyskontowa została oszacowana na podstawie średnioważonego kosztu kapitału i jest zgodna z modelem WACC (*Weighted Average Cost of Capital*),
- Koszt kapitału własnego został wyznaczony na podstawie oczekiwanej stopy zwrotu portfela zgodnie z modelem CAPM (*Capital Assets Pricing Model*) przy założeniu:
- Stopę wolną od ryzyka przyjęto na poziomie 1.23%, co odpowiada rentowności 10 letnich obligacji skarbowych,
- Premię za ryzyko w całym okresie prognozy przyjęto na poziomie 7.25%, a wskaźnik beta na poziomie 1.49 bazując w obu przypadkach na między innymi na publikacjach A. Damodorana,
- Koszt kapitału obcego przyjęto na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marż 3.25%,
- Przy szacowaniu kosztu kapitału własnego uwzględniono dodatkowo premię za ryzyko specyficzne związane epidemią koronawirusa 1,18%,
- Przyjęto założenie, iż w perspektywie długoterminowej struktura finansowania będzie oparta odpowiadała wskaźnikowi D/E na poziomie 0,59,
- Dla powyższych założeń średni ważony koszt kapitału WACC wynosi 9,65%.

W poniższej tabeli przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy wrażliwości wyników testu na zmianę średnioważonego kosztu kapitału oraz zmiany obłożenia w okresie rezydualnym:

CGU	Średnioważony koszt kapitału (WACC) powyżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego	Obłożenie pokoi dla danego CGU poniżej którego wynik testu dla danego CGU jest negatywny, przy pozostałych parametrach niezmiennych w stosunku do wariantu bazowego
Bydgoszcz	9,00%	66,36%

Porównując wartość zaangażowanych rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania o łącznej wartości 51.519 tys. PLN z wynikami testu, w CGU w Bydgoszczy stwierdzono utratę wartości w wysokości 5.040 tys. PLN, czyli mniejszą niż w teście przeprowadzonym na dzień 31.12.2020 o 1.136 tys. PLN. Zarząd Grupy z uwagi na nadal utrzymującą się dużą niepewnością co do

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

kolejnych obostrzeń nakładanych na segment zdecydował o utrzymaniu odpisu w niemienionej wysokości względem wysokości z 31.12.2020 roku.

Segment Automatyka i Elektroenergetyka

W związku z faktem, iż na dzień 31.12.2020 wycena rynkowa posiadanego pakietu akcji ATREM S.A. była niższa od ich wartości bilansowych Grupa dokonała wyceny aktywów netto segmentu automatyka i elektroenergetyka w oparciu o przeprowadzony test na utratę wartości CGU Automatyka i Elektroenergetyka.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa dokonała analizy założeń, wyników generowanych przez CGU Automatyka i Elektroenergetyka oraz wewnętrznych prognoz ATREM S.A. W następstwie przeprowadzonej weryfikacji uznano, że nie ma istotnych i trwałych odchyień, które mogłyby rzutować na dokonanie odpisu z tytułu utraty wartości aktywów. Dodatkowo Zarząd Grupy uważa, iż kapitalizacja rynkowa nie przesądza o utracie wartości aktywów, a mając na uwadze również stabilną sytuację rynkową ATREM S.A. a podpartą wynikami finansowymi, Zarząd Grupy uznał, iż wyniki testów sporządzone na dzień 31.12.2020 roku są aktualne i w związku z tym nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

Segment Przemysł i Budownictwo Przemysłowe

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Zarząd jednostki dominującej dokonał weryfikacji założeń (szacowana wysokość przychodów ze sprzedaży, rentowność danego segmentu) przyjętych do analizy odzyskiwalności aktywów segmentów przemysł i budownictwo przemysłowe, związanych z Grupą PJP Makrum S.A. przeprowadzonej dla celów sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2020 roku. W związku z powyższym Zarząd jednostki dominującej uważa, iż na podstawie powyższej analizy nie wystąpiła utrata wartości aktywów zaangażowanych w powyższych segmentach i nie ma konieczności przeprowadzenia testów na utratę wartości aktywów na dzień 30 czerwca 2021 roku.

13. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 30-06-2021 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	15 076	52 294	4 715	3 952	975	77 013
Nabycie Grupy DLAKO	0	30 531	0	0	0	30 531
Zwiększenia	0	58 278	2 834	225	0	61 336
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	0	-435	0	-465	0	-900
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	79	0	79
Amortyzacja (-)	-111	-6 751	-334	-1 230	-55	-8 481
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	6	0	3	0	9
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2021 roku	14 965	133 923	7 214	2 565	920	159 588

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>za okres od 01-01 do 31-12-2020 roku</i>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	20 382	58 306	2 182	5 225	1 091	87 187
Aktualizacja wartości	0	1 495	0	0	0	1 495
Zwiększenia	0	572	3 393	1 534	0	5 499
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja (-))	0	-135	0	-244	0	-379
Reklasyfikacji do aktywów trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (-)	0	0	-270	0	0	-270
Reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-4 341	0	0	0	0	-4 341
Amortyzacja (-)	-290	-8 070	-590	-2 607	-116	-11 673
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-676	0	0	0	0	-676
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	126	0	44	0	170
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	15 075	52 294	4 715	3 952	975	77 013

Zwiększenia w II kwartale 2021 roku aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 61 336 tys. PLN wynikały głównie z:

- wynajmu nowych powierzchni biurowych przez spółkę zależną Atrem i PJP Markum w kwocie 4 104 tys. PLN
- przedłużenie umów na obiekty hotelowe, w wyniku którego zwiększono wartość aktywa o kwotę 23 872 tys. PLN, oraz zawarcie nowej umowy na dzierżawę obiektu w Szczecinie – wzrost aktywa o 28 126 tys. PLN.
- przyjęcia do użytkowania przez spółkę zależną linii lakierniczej (umowa najmu z 2020 roku) na cele zmodernizowanego zakładu produkcyjnego w Koronowie- zwiększenie w kwocie 2 736 tys. PLN.

Dodatkowo w związku z nabyciem kontroli nad Grupą DLAKO, wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania wzrosła o 30 531 tys. PLN. Na wykazane aktywa składają się umowy najmu powierzchni handlowych.

14. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 2021 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 105 999 tys. PLN.

W ocenie Zarządu nie wystąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości, które w ciągu ostatnich 6 m-cy zmieniłyby istotnie wartość posiadanych nieruchomości. W związku z powyższym na dzień 30 czerwca 2021 nie została podjęta decyzji o ponownej wycenie.

	30.06.2021	31.12.2020
Grunty inwestycyjne	75 355	74 809
Nieruchomości komercyjne	30 644	29 925
Wartość bilansowa	105 999	104 734

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Wartość bilansowa na początek okresu	104 734	96 271
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	6 046
Reklasyfikacja z aktywów z tytułu prawa do użytkowania (+)	0	4 341
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych na zapas (-)	0	-11 130
Reklasyfikacja z rzeczowego majątku trwałego (+)	0	5 911
Przeszacowanie do wartości godziwej przez kapitał (+/-)	0	2 471
Nabycie nieruchomości (nakłady inwestycyjne)	1 265	434
Aktywowanie późniejszych nakładów	0	4 502
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0	-4 111
Wartość bilansowa na koniec okresu	105 999	104 734

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 30 644 tys. PLN. Zmiana wartości w stosunku do 31 grudnia 2020 roku wynika z poczynionych nakładów inwestycyjnych w kwocie 719 tys. PLN.

W tej pozycji ujmowana jest tylko ta część nieruchomości, która przeznaczona jest na wynajem podmiotom trzecim. Pozostała część budynku IMMOBILE K3 jest prezentowana w rzeczowych aktywach trwałych.

2. Grunt inwestycyjny położony w Bydgoszczy o powierzchni 53 554 m² o wartości godziwej 46 990 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe w segmencie developing. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 116 tys. PLN.
3. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 36 007 m², o wartości godziwej 18 658 tys. PLN. Nakłady poniesione w okresie wynoszą 430 tys. PLN.
4. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego-Kamiennej o łącznej powierzchni 3 394 m² i wartości 2 390 tys. PLN w tym kwartale nie uległa zmianie.
5. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga o powierzchni 648 m² wyceniona do wartości godziwej, która wynosi 505 tys. PLN.
6. Nieruchomość gruntowa położona w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej o powierzchni 6 122 m² o wartości 6 812 tys. PLN. Grunt został zreklasyfikowany w 2020 roku z aktywów z tytułu praw do użytkowania w związku ze zaprzestaniem prowadzenia działalności hotelowej na tym terenie i jego

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

przeznaczeniem na cele związane z działalnością inwestycyjną. W momencie reklasyfikacji grunt został wyceniony do wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W pierwszym półroczu 2021 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2021 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, biurowiec IMMOBILE K3	30 644	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów	GLA Średnie stawki czynszu Stopa dyskonta	8 876 m2 Powierzchnia biurowa 55 PLN/m2/miesięcznie Powierzchnia handlowo-usługowa 70 PLN/m2/miesięcznie Miejsce postojowe w garażu podziemnym 300 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 53 554 m2	46 990 (w tym 4 866 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
3.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 36 177 m2	18 658	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 357 PLN/m2 do 470 PLN/m2
4.	Bydgoszcz, ul Sułkowskiego-Kamiennej 3 394 m2	2 390 (w tym 276 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2021 roku	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
5.	Bydgoszczy ul. Czarna Droga, 648 m2	505	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 731 PLN/m2 do 916 PLN/m2
6.	Bydgoszczy ul. Modrzewiowa, 6 122 m2	6 812 (w tym 959 tys. PLN rozpoznane zgodnie z MSSF16)	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 620 PLN/m2 do 1 237 PLN/m2
Razem		105 999			

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży:

W prezentowanym okresie nastąpiła sprzedaż aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 270 tys. PLN. Na pozostałe aktywa w kwocie 87 tys. Grupa dokonała odpisu w pierwszym półroczu 2021 roku.

16. Aktywa niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2021 roku	2 118	127	0	834	0	1	3 080
Nabycie Grupy DLAKO	63	400	0	0	0	0	463
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	0	157	0	0	2	0	159
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-19	0	0	0	0	-19
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp-)	0	0	0	0	0	-1	-1
Amortyzacja (-)	-13	-338	0	-35	0	0	-387
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	-1	0	0	0	0	-1
Wartość bilansowa netto na dzień 30-06-2021 roku	2 168	326	0	799	2	0	3 294

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Know-how	Pozostałe aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01-01-2020 roku	2 118	293	351	993	0	38	3 793
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	16	0	0	40	-37	19
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	-30	-252	0	0	0	-282
Amortyzacja (-)	0	-155	-99	-159	-40	0	-453
Różnice kursowe	0	3	0	0	0	0	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31-12-2020 roku	2 118	127	0	834	0	1	3 080

Na wartościach niematerialnych ujęte są głównie znak towarowy „PROM” oraz oprogramowanie komputerowe klasy ERP.

Dla znaku towarowego Grupa przeprowadziła test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2020 roku. Przyjęte założenia zostały opisane w notcie nr 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości znaku towarowego, w związku z tym odstąpiła od przeprowadzenia testu na dzień 30 czerwca 2021 roku.

17. Zapasy

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Materiały	17 537	14 207
Półprodukty i produkcja w toku	79 294	52 989
Wyroby gotowe	33 176	47 222
Towary	19 988	444
Wartość bilansowa zapasów razem	149 995	114 862

Zauważalny wzrost wartości zapasów w tym, towarów związany jest z objęciem kontroli nad spółką zależną DLAKO Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi.

Odpisy aktualizujące stan zapasów

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	298	298
Odpisy wykorzystane/rozwiązane w okresie (-)	-1	-10
Odpisy odwrócone w okresie (-)	0	50
Stan na koniec okresu	297	339

Struktura zapasów w podziale na działalność developerską

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Lokale mieszkalne w trakcie budowy	65 408	42 857
Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży	17 615	37 514
Pozostałe zapasy (dotyczące innych segmentów)	66 973	34 491
	149 995	114 862

18. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe	
	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	4	0	812	677
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4	0	812	677

19. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe**19.1. Rezerwy**

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Rezerwy na sprawy sądowe	4 720	4 433	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	2 990	3 041	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 056	2 631	3 503	2 952
Premie dla pośredników sprzedaży	0	0	0	0
Inne rezerwy	631	92	0	0
Pozostałe rezerwy razem	11 397	10 197	3 503	2 952

Rezerwa na straty z umów budowlanych dotyczy głównie spółki zależnej ATREM S.A. Została ona szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 2/2021 ATREM S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych. Przewiduje się, że większość tych kosztów zostanie poniesiona w następnym roku obrotowym, a ich całość w ciągu 2-5 lat od dnia bilansowego. Założenia zastosowane do obliczenia rezerwy na naprawy gwarancyjne i zwroty, oparte zostały na bieżących poziomach sprzedaży, historycznych oraz aktualnych dostępnych informacjach na temat zgłoszonych reklamacji w 2-5 - letnim okresie gwarancyjnym na wszystkie sprzedane produkty. Wartość rezerwy na naprawy gwarancyjne na 30 czerwca 2021 roku wynosi 6 559 tys. PLN.

19.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Ubezpieczenia	290	0	48	0
Inne koszty opłacone z góry	1 269	1 248	459	117
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 559	1 248	506	117
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Zysk z okazjnego nabycia (rozliczenie prowizoryczne)	2 059	0	0	0
Rezerwy na koszty hotelowe	1 869	1 587	0	0
Inne rozliczenia	831	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	4 759	1 587	0	0

20. Kredyty, pożyczki i obligacje

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
1	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	1 951	Kredyt hipoteczny	-	1 951	17.10.2029	Hipoteka zwykła w kwocie 2.760 tys. PLN i kaucyjna do kwoty 1.380 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE GKI, OPE MKM DEV, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): 19,5 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 19.509,01	WIBOR 6M + marża
2	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 000	Kredyt inwestycyjny	-	11 000	31.12.2022	Hipoteka umowna do kwoty 26.340 tys. PLN na nieruchomości w Chorzowie KW nr KA1C/00011883/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, zastaw na akcjach PM należących do GKI, poręczenie PM, OPE	Miesięcznie (kapitał): 300 tys. do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 tys. w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	Miesięcznie (kapitał): 300 000 do 30.11.2022 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020) 5 900 000 w dniu 31.12.2022 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
3	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	6 465	30.07.2021	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Automatycznie z wpływów na rachunek	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR + marża EURIBOR O/N + marża
					300	0					
4	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	5 000	Kredyt odnawialny	5 000	571	09.08.2022	Hipoteka umowna do kwoty 19.800 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, , blokada środków pieniężnych	Spłata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	Spłata nie później niż 270 dni od dnia ciągnięcia transzy z wpływów pochodzących z zapłaty za zrealizowane zamówienie lub umowę	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
5	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	32 000	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000	6 000	5 779	06.05.2022	Hipoteka umowna łączna do kwoty 48 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy KW BY1B/00004708/8, poręczenie GKI SA, weksle in balneo oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji (PM, PJP BUD, PROMSTAHL PL, MODULO PARKING)	Z bieżących wpływów	Z bieżących wpływów	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 10 000	10 000	5 280	09.05.2023		w dniu 31.05.2021 - 200 tys. PLN, od 30.06.2021 - 240 tys. PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2023	w dniu 31.05.2021 - 200.017,20 PLN, od 30.06.2021 - 240.000 PLN miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2023	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	2 586	09.05.2022		w dniu 31.05.2021 - 27 tys. EUR, od 30.06.2021 - 26 tys. EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2023	w dniu 31.05.2021 - 26.573,41 EUR, od 30.06.2021 - 26.000 EUR miesięcznie w ostatnim dniu roboczym danego m-ca, ostatnia rata w dniu 09.05.2023	WIBOR 3M + marża EURIBOR 3M + marża LIBOR 3M + marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000	0	0	-		-	-	-
				Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 1 000	1 000	0	-		-	-	-
6	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	40 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 266 0	22.07.2021	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6, hipoteka umowna do kwoty 40.000 tys. PLN na nieruchomości Carnaval KW nr SZ1S/00081399/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
7	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 530	Kredyt inwestycyjny	8 530	8 530	28.09.2024	Hipoteka umowna do kwoty 51.300 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, BY1B/00061790/6 cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Miesięcznie (kapitał): 220 tys. od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 tys. - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	Miesięcznie (kapitał): 220 000 od 31.01.2021 do 31.08.2024, 170 000 - 28.09.2024 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
8	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt obrotowy	8 750	Kredyt obrotowy	8 750	8 750	31.03.2023	gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 8.000 tys. PLN, weksel in blanco PM poręczony przez Promstahl Polska, Projprzem Budownictwo, Promlift, Modulo Parking	Miesięcznie (kapitał): 417 tys. od 30.04.2021 do 31.03.2023	Miesięcznie (kapitał): 416 666,67 od 30.04.2021 do 28.02.2023, 416 666,59 w dniu 31.03.2023	WIBOR 1M + marża
9	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	14 500	Kredyt odnawialny	14 500	1 099	31.12.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 2.900 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 11.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
10	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 500	4 510	25.02.2022	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
					6 500	0					
11	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	500	Kredyt odnawialny	500	0	29.10.2021	weksel in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
12	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	800	Kredyt odnawialny	800	268	28.02.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
13	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	483	30.11.2021	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
14	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	1 805	29.10.2021	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
15	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	700	Kredyt odnawialny	700	700	29.07.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 4.800 tys. PLN na nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim, cesja z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie GKI, blokada środków pieniężnych	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	Spłata w terminie maksymalnie 2 dni roboczych od wpływu środków pochodzących z zapłaty za realizowany kontrakt na rachunek wydzielony o numerze 58 1140 1052 0000 5468 9400 1009 w PLN w kwocie netto.	WIBOR 1M + marża
16	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt odnawialny	7 000	Kredyt odnawialny	7 000	1 394	30.06.2022	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków, zastaw finansowy na rachunkach, weksel in blanco poręczony przez GKI do kwoty 1.400 tys. PLN, gwarancja PLG FGP BGK w kwocie 5.600 tys. PLN	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	Spłaty z wpływów na rachunek techniczny pochodzące z rachunku escrow	WIBOR 1M + marża
17	Commerzbank	Overdraft	0	Overdraft	300	0	nieokreślony	Brak	Automatic repayment from current receipts on account	Automatic repayment from current receipts on account	Marża
18	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	886	30.03.2023	poręczenie GKI	Automatycznie z wpływów na rachunek	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N + marża
19	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	2 000	Kredyt odnawialny	2 000	483	30.03.2023	poręczenie GKI	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu	W terminie 5 dni roboczych po wpływie środków ze sprzedaży mieszkań, na zakup których dokonano ciążenia kredytu	WIBOR 1M + marża
20	BGK	Kredyty	28 220	Kredyt inwestycyjny	28 220	28 220	30.07.2033	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP M, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Miesięcznie (kapitał): do 30.06.2033 - 130 tys., w dniu 30.07.2033 - 9 500 tys.	Miesięcznie (kapitał): 31.07.2020 - 79 443,69, od 31.08.2020 do 30.06.2033 - 130 000, 30.07.2033 - 9 500 000	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
21	Alior Bank S.A.	Kredyty	33 750	Kredyt budowlany	31 750	101	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek	w dniu 15.01.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.03.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.05.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.07.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.09.2023 - 5 000 tys. w dniu 15.12.2023 - 6 750 tys. (dopuszczalne wcześniejsze spłaty ze środków na Rachunku Cesji) odsetki, prowizje - miesięcznie w ciężar kredytu		
				Kredyt VAT	2 000	0	15.12.2023	Hipoteka umowna do kwoty 50 625 tys., cesja z polisy, niepotwierdzona cesja z umów sprzedaży, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na MRP, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków w Alior Banku (z wyłączeniem rachunku bieżącego), notarialne pełnomocnictwo do sprzedaży w ramach inwestycji (w przypadku braku spłaty), OPE, weksel in blanco, podporządkowanie wierzytelności z tyt. pożyczek	Ze zwrotów VAT		
22	mBank S.A.	Kredyty	85 630	Kredyt budowlany	78 630	0	18.06.2025	Hipoteka umowna do kwoty 128 445 tys. PLN (wraz podziałem hipoteki), zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (w tym MRP), pełnomocnictwo do rachunków bankowych, blokada na rachunkach (za wyjątkiem MRP), cesja z polisy, cesja z umów z Wykonawcami, podporządkowanie wierzytelności, umowa wsparcia, OPE	Ze środków zromadzonych na Rachunku Sprzedaży, w okresie karencji (tj. od pierwszego wykorzystania kredytu do dnia 16.06.2025 r.) obowiązek spłaty odsetek (spłacane w ciężar kredytu budowlanego)		
				Kredyt VAT	7 000	0	18.06.2024		Ze zwrotów VAT		
23	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	9 700	Kredyt w rachunku bieżącym	4 500	4 487	31.01.2023	Hipoteka umowna do kwoty najwyższej 12.350 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00001639/2 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, OPE FH, OPE KUCHET, gwarancja płynnościowa BGK zabezpieczona wekslem in blanco	Automatycznie z wpływów na rachunek	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
24	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 496	Kredyt inwestycyjny	-	8 496	31.12.2023	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 83 tys. do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 tys. w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 6 830 400 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
25	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	12 639	Kredyt inwestycyjny	-	12 639	31.10.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 79 tys. do 31.12.2024, 84 tys. do 31.12.2025, 88 tys. do 30.09.2026, 8 373 tys. - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 79 000 do 31.12.2024, 84 000 do 31.12.2025, 88 000 do 30.09.2026, 8 373 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża
26	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	15 866	Kredyt inwestycyjny	-	15 866	31.01.2026	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 tys. do 31.12.2022, 108 tys. do 31.12.2023, 115 tys. do 31.12.2024, 122 tys. do 31.12.2025, 10 808 tys. - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 10 808 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
27	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	9 598	Kredyt inwestycyjny	-	9 598	28.02.2027	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 tys. do 31.12.2022, 74 tys. do 31.12.2023, 78 tys. do 31.12.2024, 82 tys. do 31.12.2025, 86 tys. do 31.01.2027, 5 042 tys. - 28.02.2027 Odsetki: miesięczne	Miesięcznie (kapitał): karencja 6 m-cy (od 03.2020 do 08.2020), karencja 17 m-cy (od 11.2020 do 03.2022), 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 5 042 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięczne	WIBOR 1M + marża
28	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	17 500	Kredyt inwestycyjny	17 000	17 000	31.03.2029	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 32.550 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH w trybie art. 777 § 1 KPC, zastaw rejestrowy na wyposażeniu hotelu, cesja z polisy ubezpieczeniowej wyposażenia, kaucja środków pieniężnych na zabezpieczenie płatności odsetek w okresie karencji	Miesięcznie (kapitał): 62 tys. od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 tys. do 31.03.2024, 90 tys. do 31.03.2025, 95 tys. do 31.03.2026, 100 tys. do 31.03.2027, 110 tys. do 28.02.2029, 9 346 tys. - 31.03.2029 Odsetki: miesięczne	Miesięcznie (kapitał): 62 000 od 30.04.2022 do 31.03.2023, 80 000 do 31.03.2024, 90 000 do 31.03.2025, 95 000 do 31.03.2026, 100 000 do 31.03.2027, 110 000 do 28.02.2029, 9 346 000 - 31.03.2029 Odsetki: miesięczne	WIBOR 1M + marża
29	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 707	15.06.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 11 900 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 4 000 tys.	Automatycznie z wpływów na rachunek		WIBOR 1M + marża
		Limit kredytowy wielocelowy	2 000	Kredyt obrotowy nieodnawialny	2 000	0	05.09.2021	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 11 900 tys., cesja z polisy ubezpieczeniowej z zapasów, poręczenie wekslowe GAO	W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji		
				Kredyt obrotowy odnawialny	2 000	0			W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji		

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Harmonogram spłaty (w PLN)	Stawka bazowa
		Limit kredytowy wielocelowy	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	500	0	25.10.2021	weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności	Automatycznie z wpływów na rachunek		
				Kredyt obrotowy nieodnawialny	1 000	0			W terminach wynikających z umowy lub dyspozycji, w ratach miesięcznych lub kwartalnych, z zastrzeżeniem, że rata nie może być wyższa niż 20% kwoty uruchomionego kredytu		
30	BNP Paribas	Limit wierzytelności	17 500	Kredyt w rachunku bieżącym	6 700	5 685	09.10.2022	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na towarach handlowych zlokalizowanych poza magazynem głównym o wartości nie niższej niż 9 mln PLN, cesja z polisy ubezpieczeniowej (SU nie może być mniejsza niż 9 mln PLN), gwarancja płynnościowa BGK w kwocie 14 mln PLN (ważna do 09.01.2023)	Automatycznie z wpływów na rachunek		
				Kredyt obrotowy odnawialny	3 500	907			w ostatnim dniu bieżącego okresu udostępnienia kredytu		
31	BNP Paribas	Kredyt nieodnawialny	2 000	Kredyt nieodnawialny	2 000	514	31.12.2021	weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków w banku, podporządkowanie zobowiązań wobec FILON Sp. z o.o. do kwoty 3 mln PLN	od 30.06.2020 - 57 tys. PLN, ostatnia balonowa w dniu 31.12.2021	-spłata w 35 miesięcznych ratach w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca począwszy od 28.02.2019 r. (34 raty po 57.143 PLN, ostatnia wyrównawcza) - w dniu 26.03.2020 zawarto aneks - spłata kwoty 1.257.141 począwszy od 30.06.2020 w 18 ratach po 57.143 PLN, ostatnia balonowa w dniu 31.12.2021	
						175 027					

*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

	30.06.2021 (niebadane)	31.12.2020
Kredyty	175 027	154 917
Obligacje	2 426	2 460
Pożyczki	13 843	3 296
IRS	284	910
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej w czasie wg zamortyzowanego kosztu	-2 531	-1 711
Razem kredyty, pożyczki i obligacje, w tym:	189 048	159 875
Krótkoterminowe	66 492	52 309
Długoterminowe	122 556	107 566

W dniu 25 czerwca 2019 roku Grupa wyemitowała 4 obligacje imiennych serii J, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 2,4 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 30 marca 2022 roku. Obligacje zostały opłacone w 2020 roku.

Wzrost wartości pożyczek otrzymanych w bieżącym okresie wynika z pozyskania finansowania od osoby fizycznej na kwotę 5,7 mln PLN na potrzeby krótkoterminowe finansowania działalności deweloperskiej oraz z objęcia kontroli nad Grupą DLAKO – 4,8 mln PLN.

Podział kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ze względu na segmenty:

	Krótkoterminowe 30.06.2021 (niebadane)	Długoterminowe 30.06.2021 (niebadane)	Krótkoterminowe 31.12.2020	Długoterminowe 31.12.2020
Finansujące budowę bloków mieszkalnych	-	100	-	-
Finansujące nieruchomości	4 359	88 531	4 787	86 297
Finansujące przemysł	28 592	14 108	25 593	7 099
Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki	8 337	690	11 809	-
Finansujące branżę odzieżową	11 643	-	-	-
Pozostałe	13 562	19 127	10 119	14 170
Ogółem	66 492	122 556	52 309	107 566

Kredyt w rachunku kredytowym otrzymany od Pekao Bank Hipoteczny (termin wymagalności 10/2029) został przeklasyfikowany w kwocie 1 717 tys. PLN z części długoterminowej na krótkoterminową, w związku z niedotrzymaniem jednego z warunków umowy kredytowej. W ocenie Zarządu jednostki dominującej, niedotrzymanie warunku umowy nie powoduje zagrożenia dla płynności Grupy jak i pojedynczo spółek Grupy.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021:

W dniu 28.01.2021 roku FOCUS Hotels S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o multiliniję wydłużający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym oraz okres dostępności limitu na gwarancje do dnia 31.01.2023 roku.

ATREM S.A. zawarła z mBank S.A.:

- w dniu 14.01.2021 roku umowę kredytu odnawialnego w kwocie 800 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktu z terminem spłaty w dniu 28.02.2022 roku,
- w dniu 02.02.2021 roku aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 2 000 tys. PLN, na mocy którego termin spłaty kredytu został zmieniony na dzień 03.02.2021 roku,
- w dniu 04.02.2021 roku umowy kredytów odnawialnych w kwotach po 2 000 tys. PLN każda z przeznaczeniem na finansowanie kontraktów. Terminy spłaty kredytów przypadają odpowiednio na dzień 30.11.2021 roku, 29.10.2021 roku,
- w dniu 23.02.2021 roku aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym oraz umowy ramowej na gwarancje wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu oraz okres wykorzystania limitu gwarancyjnego do dnia 25.02.2022 roku,
- w dniu 26.05.2021 roku umowę kredytu odnawialnego w kwocie 700 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie kontraktu z terminem spłaty w dniu 29.07.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 14 500 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.09.2022 roku.

W dniu 25.02.2021 roku ATREM S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 7 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów w ramach umowy zawartej z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.06.2022 roku.

Spółki PJP MAKRUM S.A., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz ATREM S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A.:

- w dniu 29.03.2021 roku aneks do umowy o multiliniję podwyższający limit na gwarancje do łącznej kwoty 35 000 tys. PLN (tj. zwiększenie multilinii do kwoty 40 000 tys. PLN),
- w dniu 21.06.2021 roku aneks wydłużający termin spłaty multilinii do dnia 22.07.2021 roku.

W dniu 30.03.2021 roku CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A.:

- umowę kredytu w rachunku bieżącym z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej w wysokości 1 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.

- umowę o kredyt odnawialny z przeznaczeniem na finansowanie zakupu mieszkań w programie „stare na nowe” w wysokości 2 000 tys. PLN oraz terminem ostatecznej spłaty w dniu 30.03.2023 r.

W związku z całkowitą spłatą w dniu 19.03.2021 roku przez Binkie Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego, spółki Aronn Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o., Crismo Sp. z o.o., Kuchet Sp. z o.o. oraz Hotel 1 Sp. z o.o. zawarły w dniu 14.04.2021 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy wyłączające spod obciążeń hipotecznych nieruchomości hotelową, której właścicielem jest spółka Binkie.

W dniu 21.04.2021 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę kredytu obrotowego w kwocie 10 000 tys. PLN i terminem spłaty do dnia 31.03.2023 roku z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki.

W dniu 05.05.2021 roku spółki Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl Polska Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. przystąpiły do umowy limitu kredytowego wielocelowego udzielonego w 2015 roku przez PKO BP S.A. spółce PJP MAKRUM S.A. w charakterze kredytobiorców solidarnie odpowiedzialnych za zobowiązania wynikające z umowy. Zgodnie z zawartym w tym dniu aneksem PKO BP S.A. postawił do dyspozycji kredytobiorcom limit w wysokości maksymalnej 32 000 tys. PLN do dnia 09.05.2023 roku.

W dniu 25.06.2021 roku CDI 7 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z mBank S.A., na podstawie której Bank udzielił CDI 7 kredytu budowlanego do kwoty 78 630 tys. PLN oraz kredytu VAT do kwoty 7 000 tys. PLN z terminem spłaty odpowiednio do dnia 18.06.2025 r. oraz 18.06.2024 r. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją III etapu osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

W dniu 30.06.2021 roku CDI 4 Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowy kredytów, na podstawie których Bank udzielił CDI 4 kredyt budowlany w kwocie 31 750 tys. PLN oraz kredyt VAT w kwocie 2 000 tys. PLN, z terminem spłaty do dnia 15.12.2023 r. Celem kredytów jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją I etapu Osiedla Rabatki w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga.

21. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

21.1. Sprawy sądowe

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu

tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa w toku.

Sprawa o zapłatę odszkodowania wobec spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Sprawa w toku na etapie rozpatrywania przez Sąd I instancji.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o. – dłużnika PJP Makrum S.A.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika PJP Makrum S.A. tj. Dom M - 4 Sp. z o.o. (dalej Dłużnik), która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. PJP Makrum S.A. (dalej Spółka) ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. W wyniku egzekucji poręczyciela hipotecznego dłużnika Spółka na poczet w/w wierzytelności otrzymała kwotę 342.727,61 PLN PLN. Zgodnie ze sprostowanym postanowieniem zatwierdzającym układ zredukowana należność miała być uregulowana do dnia 31.03.2019r. W związku z upływem terminu jaki miał Dłużnik na uregulowanie należności Spółki, Spółka wniosła o uchylenie układu. Sąd oddalił wniosek Spółki i poinformował o złożeniu przez Dłużnika nowych propozycji układowych, ostatecznie zakładających wydłużenie terminu na spłatę wierzycieli z grupy wierzycieli obejmującej Spółkę do dnia 30.04.2020r. jednocześnie proponując redukcję zadłużenia głównego o 25% i wszystkich odsetek, kosztów procesu i kosztów postępowania egzekucyjnego, a nadto zaproponował możliwość zaspokojenia wierzycieli z grupy obejmującej Spółkę poprzez ustanowienie na ich rzecz lokali mieszkalnych w cenie 5.350 zł brutto/mkw. Zgromadzenia Wierzycieli w głosowaniu w dniu 20 stycznia 2020r. przyjęło propozycje układowe. Spółka głosowała przeciw propozycji układu i złożyła zastrzeżenia do układu. Sąd wydał postanowienie odmawiające zatwierdzenia nowego układu. Dłużnik złożył zażalenie na to postanowienie, które zostało oddalone. Sąd Rejonowy postanowił o uchyleniu układu. Dłużnik złożył nowe propozycje układowe. Ostatecznie w dniu 10 września 2021r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowił o ogłoszeniu upadłości Dłużnika. Spółka zamierza zgłosić wierzytelność w tym postępowaniu.

Sprawa o zapłatę z powództwa spółki zależnej Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 18.03.2020 spółka zależna Projprzem Budownictwo Sp z. o.o. (dalej spółka zależna) otrzymała notę obciążeniową od firmy Flextronics International Poland sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie (dalej Zamawiający) na kwotę 1 906 729,44 zł tytułem kary umownej dotyczącej umowy o wykonanie prac budowlanych - rozbudowa hali magazynowej B3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z dnia 18.04.2019r. Kwota wynikająca z noty obciążeniowej została potrącona przez Zamawiającego z należnym spółce zależnej wynagrodzeniem.

Zarząd spółki zależnej kategorycznie zaprzecza jakoby spółka zależna ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji kontraktu i w konsekwencji uznaje obciążenie karą umowną tytułem 21 dni spóźnienie za całkowicie bezzasadną, a otrzymaną notę za bezpodstawną.

W/w noty nie ujęto w księgach Grupy PJP Makrum S.A. oraz z uwagi na jej bezpodstawność nie utworzono rezerwy. Spółka zależna wystąpiła z powództwem o zapłatę należnego spółce zależnej wynagrodzenia, które zostało potrącone przez Zamawiającego z notą obciążeniową Zamawiającego. Po wydaniu nakazu zapłaty Zamawiający złożył sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Spółka zależna ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów Zamawiającego podtrzymując stanowisko z pozwu. Sprawa w toku.

Poniżej przedstawiono sprawy ATREM S.A.:

Sprawa przeciwko Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

W dniu 15 lutego 2016 r. Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A. w składzie: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum) oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum) złożyło w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12.140.070 PLN tytułem należności wynikających z realizacji umowy na wykonanie zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwartozamkniętym” (zwanej dalej Umową), odpowiadającą wartości nienależnego świadczenia. Spółki wchodzące w skład Konsorcjum, w ramach przedmiotowego postępowania, dochodzą od pozwanej osobnych roszczeń zgodnie z procentowym podziałem zakresu Zamówienia, odpowiadającym następującym wartościom: Techmadex S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, ATREM S.A.: 40% wartości przedmiotu sporu, GP Energia Sp. z o. o.: 20% wartości przedmiotu sporu. W ocenie ATREM S.A. roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. W trakcie realizacji Umowy, Konsorcjum Wykonawcy z udziałem Spółki zostało zmuszone do wykonania szeregu prac dodatkowych, nieprzewidzianych w SIWZ, z przyczyn spowodowanych wadami dokumentacji przetargowej oraz wystąpieniem okoliczności niemożliwych do przewidzenia przez strony na etapie zawierania Umowy. Sprawa w toku po sporządzeniu opinii biegłego sądowego. Spółka przed

otrzymaniem opinii biegłego zawiązała rezerwę na spór (zaprezentowano w nocie 19.1) i dokonała odpisu aktualizującego należność. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ATREM S.A. podtrzymuje zasadność rezerwy pomimo w ocenie Zarządu korzystnej dla ATREM S.A. opinii biegłego.

W dniu 22 lutego 2018 r. członkowie Konsorcjum z udziałem Spółki ATREM S.A.: Techmadex S.A. (Lider Konsorcjum) oraz ATREM S.A. (Partner Konsorcjum, dalej zwana także Spółka) złożyli w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) o zapłatę kwoty 2.647.000 PLN (słownie złotych: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100) tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem członków Konsorcjum przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek (Gwarancja) wniesionej przez Lidera Konsorcjum tj. Techmadex S.A. działającej w imieniu członków Konsorcjum w składzie Techmadex S.A., ATREM S.A. oraz GP Energia sp. o. o., zgodnie z żądaniem Zamawiającego, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2017. Spłata kwoty wypłaconej przez Gwaranta dokonana została przez Techmadex S.A. w części obejmującej 60% oraz przez ATREM S.A. w części obejmującej 40%. Zamawiający uzasadnił żądanie wypłaty środków z Gwarancji, nienależytym wykonaniem przez Konsorcjum zamówienia pn. „Budowa Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce“ w ramach realizacji projektu pn.: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto-zamkniętym” i naliczeniem z tego powodu kary umownej w wysokości 9.767.430 PLN, o nałożeniu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2016. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2.647.000 PLN (słownie: dwa miliony sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych 00/100). Żądanie pozwu dotyczy zasądzenia kwoty 1.588.200 PLN (słownie złotych: jeden milion pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz Techmadex S.A. oraz kwoty 1.059.000 PLN Spółki, co odpowiada wysokości kwot uiszczonych przez tych Uczestników Konsorcjum na rzecz Gwaranta, tj. w następujących udziałach: Techmadex S.A.: 60%, ATREM S.A.: 40%. W ocenie Spółki roszczenie objęte przedmiotowym pozvem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Spółka kwestionuje w całości roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych, uznając je za całkowicie bezpodstawne, w związku z czym domaga się zwrotu przypadającej na Spółkę części kwoty wypłaconej przez Gwaranta na rzecz Zamawiającego z Gwarancji. Celem postępowania jest odzyskanie kwoty uzyskanej przez Zamawiającego kosztem Powodów, w tym Spółki bez podstawy prawnej. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym. Spółka zawiązała rezerwę na spór w wysokości 3.336 tys. PLN i dokonała odpisu aktualizującego należność na 1.059 tys. PLN. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd podtrzymuje zasadność rezerwy.

W dniu 15.05.2020 r. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie przeciwko Spółce ATREM S.A. (dalej zwana także Spółką), Techmadex S.A. oraz GP Energia Sp. o. o. (Partner Konsorcjum), pozew o zapłatę solidarnie kwoty 7.120.430,00 zł (słownie: siedem milionów sto dwadzieścia tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem kary umownej naliczonej w związku z realizacją przez konsorcjum w składzie Techmadex S.A., GP Energia S.A. i ATREM S.A. zamówienia pn. Budowę Laboratorium Wzorcowania Gazomierzy przy ciśnieniu roboczym na terenie TJE Hołowczyce w ramach realizacji Projektu pn: „Opracowanie i wdrożenie technologii wzorcowania gazomierzy na średnim i wysokim ciśnieniu w systemie otwarto- zamkniętym” (zwanej dalej Umową), na podstawie noty obciążeniowej, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2016 z dnia 04.07.2016r. Zarząd Spółki uznaje roszczenie Zamawiającego za bezzasadne w całości. Sprawa bowiem ma związek z powyższymi sprawami z powództwa Spółki (wraz z w/w spółkami) przeciwko spółce Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ - SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 12.140.070,20 zł tytułem należności wynikających z realizacji Umowy oraz o zapłatę kwoty łącznie 2.647.000 PLN tytułem zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego kosztem w/w spółek przez Zamawiającego bez podstawy prawnej, na skutek dokonania wypłaty wskazanej powyżej kwoty przez spółkę InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na rzecz Zamawiającego, z ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek. Spółka pozew otrzymała dopiero w dniu 09.07.2021r. W odpowiedzi na pozew Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości. Sprawa w toku. Pomimo stanowiska Spółki odnośnie braku podstaw roszczenia Zamawiającego, Zarząd Spółki z daleko idącej ostrożności dokonał odpisu aktualizującego wartość wykazywanej w księgach Spółki należności od Zamawiającego w wysokości 1.058.800,00 zł z tytułu bezpodstawnie pobranej przez Zamawiającego gwarancji ubezpieczeniowej w wysokości 100% kwoty należności oraz o zawiązaniu rezerwy na kwotę 3.336.200,00 zł w związku z nałożoną przez Zamawiającego karą umowną w wysokości szacowanej straty ATREM S.A. w związku z jej udziałem w w/w Konsorcjum (pomniejszoną o kwotę przypadającą na Spółkę z pobranej przez Zamawiającego gwarancji). Na dzień sporządzenia i publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. ocenia, iż ryzyko dotyczące sprawy spornej nie zmieniło się i podtrzymuje swoje wcześniejsze stanowisko dotyczące utworzonych rezerw.

Sprawa przeciwko Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o.

W dniu 07 października 2016 r. Spółka ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 2.018.430 PLN (słownie: dwa miliony osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za realizację umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego” (zwanej dalej Umową). W zakresie dochodzonej przez pozew kwoty Spółka

ATREM S.A. otrzymała od spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 4.243.114 PLN (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące sto czternaście złotych 26/100), które rzekomo miałyby przysługiwać spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z przysługującą ATREM S.A. wierzytelnością dochodzoną pozwem. Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności na kwotę dochodzoną pozwem. W treści pozwu Spółka przedstawiła argumentację potwierdzającą bezzasadność roszczeń spółki Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu. Spawa w toku w postępowaniu sądowym. Spółka dokonała odpisu aktualizującego należność.

W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka ATREM S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pozew przeciwko spółce Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu o zapłatę kwoty 290.403 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta trzy złote 43/100) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, w związku z realizacją umowy na wykonanie zamówienia pn.: „Zaprojektowanie, dostawa i wdrożenie zintegrowanego systemu bezpieczeństwa Portu Lotniczego Poznań - Ławica oraz wymiana fragmentu ogrodzenia Portu Lotniczego”. Wykonane przez Spółkę roboty dodatkowe obejmowały – prace związane z koniecznością zmiany przebiegu tras kablowych, w związku z brakiem zezwolenia przez Port Lotniczy Poznań - Ławica Sp. z o. o. na skorzystanie z istniejącej kanalizacji oświetlenia nawigacyjnego, a także roboty wynikające z potrzeby usunięcia kolizji północno-wschodniej stopy fundamentowej z siecią podziemną (studnią kanalizacyjną) oraz roboty dodatkowe powstałe na skutek konieczności przeniesienia urządzeń klimatyzacji budynku CARGO. W ocenie spółki roszczenie ATREM S.A. objęte przedmiotowym sporem jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko MCC S.A.

ATREM S.A. złożyła pozew z dnia 30 stycznia 2020r. o zapłatę 486.367,53 PLN. tytułem zwrotu części (70%) wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zapłaty wynagrodzenia w zakresie, w jakim nie zostało dotychczas uregulowane przez MCC S.A. uzyskując w sprawie nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Toruniu w dniu 05 lutego 2020 r. Pozwany jednakże złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości uzasadniając swoje stanowisko dokonany potrąceniem należności powoda z rzekomą należnością spółki pozwanej z tytułu kary umownej. W odpowiedzi na sprzeciw ATREM S.A. kwestionuje wszelkie twierdzenia i zarzuty spółki pozwanej podtrzymując swoje roszczenie w całości. Sprawa w toku w postępowaniu sądowym.

Sprawa przeciwko Tauron Dystrybucja S.A.

Spółka ATREM S.A. w dniu 14 lipca 2020 r. otrzymała od Tauron Dystrybucja S.A. („Zamawiający”) oddział w Legnicy notę księgową z kwotą do zapłaty przez Spółkę na rzecz Zamawiającego w wysokości 8.134.714,00 PLN tytułem kary umownej wynikającej z Umowy o roboty budowlane – Budowa „pod klucz” nowej stacji

110/20/6kV KALINÓWKA wraz z dowiązaniem liniowymi 110kV i 20kV, zawartą w dniu 8.06.2015 r. z łącznym wynagrodzeniem umownym Spółki w wysokości 16.877.000 PLN netto. ATREM S.A. nie zgadzając się z roszczeniem Zamawiającego odesłała powyższą notę księgową bez ujmowania rezerwy na otrzymaną notę. Zarząd ATREM S.A. stoi na stanowisku, że naliczenie przez Zamawiającego kary umownej jest bezzasadne, o czym poinformował Zamawiającego przedkładając uzasadnienie stanowiska. Ponadto zdaniem Zarządu Spółki, roszczenie Zamawiającego zostało zgłoszone wskutek zgłoszenia roszczenia ATREM S.A. i wobec Zamawiającego z tytułu niezapłaconego na rzecz ATREM S.A. wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy w wysokości 883.140,00 PLN brutto. Wobec braku zapłaty zaległej płatności ze strony Zamawiającego, ATREM S.A. skierowała wobec Zamawiającego pozew o wydanie nakazu zapłaty ww. wynagrodzenia. Po wydaniu nakazu zapłaty przez Sąd Okręgowy w Legnicy Zamawiający złożył sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości. Sąd I instancji w dniu 25 marca 2021r. wydał wyrok zasądający kwotę wynikającą z powództwa na rzecz ATREM S.A. w całości. Zamawiający złożył apelację od wyroku domagając się w pierwszej kolejności uchylenia wyroku w całości i ponownego rozpoznania sprawy. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację w całości, tym samym wyrok sądu I instancji jest prawomocny. Sprawa w toku. W dniu 17 marca 2021r. Spółka otrzymała ze strony Zamawiającego pozew o zapłatę kary umownej w wysokości 7.251.574,00 zł. Spółka ATREM S.A. złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W związku z powyższym roszczeniem Zamawiającego Zarząd ATREM S.A. zdecydował o nie zawiązywaniu rezerwy na dzień niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki ATREM S.A. na podstawie obecnego stanu wiedzy prawdopodobieństwo oddalenia powództwa Spółki ATREM S.A. i zasądzenia powództwa Zamawiającego jest niskie. Niemniej ATREM S.A. dokonała odpisu dotyczącego swojej należności wobec Zamawiającego (441.570,00 zł) – zgodnie z oceną Zarządu ATREM S.A. W przypadku uzyskania zapłaty od Zamawiającego w związku uprawomocnieniem się wyroku sądu I instancji w sprawie o zapłatę na rzecz ATREM S.A., Zarząd ATREM S.A. postanowi o odwróceniu w/w odpisu.

21.2. Umowy gwarancji finansowej oraz aktywa i zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Spółek Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiło 95 350tys. PLN i uległo zwiększeniu o 25 308 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2020 roku. Dodatkowo w związku z objęciem kontroli and spółką DLAKO Sp. z o.o. zostały udzielane gwarancje płatności czynszu najmu na łączną kwotę 22 266 tys. PLN.

Saldo udzielonych przez Grupę poręczeń na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiło 4 250 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 119 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2020 roku.

21.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca roku Grupa posiada zobowiązania w kwocie 1 392 tys. PLN z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała 1 374 tys. PLN zobowiązań inwestycyjnych.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku zobowiązania Grupy do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe nie występowały.

21.4. Kapitał podstawowy

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)*	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (w tys. PLN)	18 841	18 841

* - dane prezentowane w złotych

21.5. Udziały niedające kontroli

Zmiana udziałów niedających kontroli:

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Saldo na początek okresu	43 354	38 592
Nabycie przez Grupę udziałów jednostek zależnych (DLAKO Sp. z o.o.)	228	0
Dywidenda wypłacone z zatwierdzonego zysku akcjonariuszom niekontrolującym PJP MAKRUM	-688	-1 230
Różnice z przeliczenia	-109	167
Zysk (strata) netto za okres (+/-):	-53	5 826
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	42 732	43 354

21.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

	Stan na 30-06-2021 (niebadane)	Stan na 31-12-2020
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	231 353	235 405
Kapitał	231 353	235 405
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 554	13 631
Kapitał własny	231 353	235 405
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	189 048	159 875
Leasing	161 560	78 245
Inne zobowiązania finansowe	1 760	475
Źródła finansowania ogółem	614 276	487 631
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,38	0,48
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 393	15 297
Amortyzacja	13 785	21 022
EBITDA *	15 178	36 319
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	189 048	159 875
Leasing	161 560	78 245
Inne zobowiązania finansowe	1 760	475
Dług netto	321 815	224 964
Wskaźnik długu do EBITDA **	21,20	6,19

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

Zmiana wartości wskaźnika długu do EBIDA wynika głównie z objęcia kontroli nad Grupą DLAKO, co przełożyło się na znaczący wzrost wartości leasingów.

21.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	24 916	10 092
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1 825	1 468
Środki pieniężne w kasie	191	117
Depozyty krótkoterminowe	804	613
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	2 818	1 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	30 554	13 631

21.8. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30 czerwca 2021 wynoszą 2 231 tys. PLN. W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa ujmuje głównie środki wpłacane na rachunek powierniczy przez nabywców mieszkań w ramach umów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowały zablokowane środki.

21.9. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Poniżej zaprezentowano wyjaśnienia do różnic zmiany stanu poszczególnych pozycji bilansowych ujętych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Dla pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów budowlanych zmiany w rachunku przepływów pieniężnych są zgodne ze zmianami bilansowymi.

Zmiana stanu zapasów (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Zmiana stanu zapasów z bilansu	-35 134
Nabycie spółki zależnej DLAKO Sp. z o.o.	21 029
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	-14 104

Zmiana stanu należności (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Zmiana stanu należności z bilansu	-17 686
Nabycie spółki zależnej DLAKO Sp. z o.o.	7 013
Zmiana stanu należności w przepływach pieniężnych	-10 673

Zmiana stanu zobowiązań (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Zmiana stanu zobowiązań z bilansu	60 049
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wydatków na NI	1 135
Nabycie spółki zależnej DLAKO Sp. z o.o.	-19 211
Zmiana stanu zobowiązań w przepływach pieniężnych	41 974

Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych (w tys. PLN)	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych z bilansu	4 724
Zysk z okazynego nabycia (rozliczenie prowizoryczne)	-2 059
Zmiana środków na rachunkach deweloperskich	-2 052
Nabycie spółki zależnej DLAKO Sp. z o.o.	-329
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w przepływach pieniężnych	- 83

21.10. Należności długoterminowe

Pozycja należności długoterminowe wg stanu na 30 czerwca 2021 roku osiągnęła poziom 7 182 tys. PLN i jest o 653 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2020 roku. Należności długoterminowe obejmują depozyty bankowe stanowiące zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w spółkach hotelowych oraz kaucje wpłacone w spółkach z segmentu hotelarstwa oraz przemysłu.

21.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Aktywa finansowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	105 566	97 289
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-23 488	-24 598
Należności z tytułu dostaw i usług netto	82 078	72 691
Kwoty zatrzymane (kaucje)	7 462	7 676
Inne należności	1 243	283
Pozostałe należności finansowe netto	8 705	7 958
Należności finansowe	90 783	80 649
<i>Aktywa niefinansowe:</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń (głównie VAT)	10 482	8 672
Przedpłaty (zaliczki na zapasy, środki trwałe)	6 291	555
Pozostałe należności niefinansowe	38	713
Należności niefinansowe	16 812	9 941
Należności krótkoterminowe razem	107 595	90 590

21.12. Odpisy na należności oraz zyski (straty) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Wielkość odpisów i zmian w okresie do 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Stan na początek okresu	24 598	20 705
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-588	4 611
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-291	-285
Odpisy wykorzystane (-)	-208	-650
Inne zmiany	-24	217
Stan na koniec okresu	23 488	24 598

21.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Zobowiązania finansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	116 428	63 040
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	239	1 374
Kaucje	6 677	7 926
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 166	7 581
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	5 691	3 294
Premie dla pośredników sprzedaży	1 918	1 973
Inne zobowiązania finansowe	1 760	475
Zobowiązania finansowe	137 879	85 664

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Zobowiązania niefinansowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń (bez PIT,ZUS)	13 364	9 630
Przedpłaty	590	0
Inne zobowiązania niefinansowe	1 715	459
Zobowiązania niefinansowe	15 669	10 090
Zobowiązania krótkoterminowe razem	153 548	95 754

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 8 131 tys. PLN w całości dotyczą kaucji.

21.14. Leasing

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	30-06-2021	31-12-2020
Na dzień 1 stycznia	78 245	83 906
Zwiększenie w okresie-nabycie grupy DLAKO	30 948	-
Zwiększenie w okresie	57 761	5 120
Aktualizacja wartości zobowiązania	622	1 495
Zmniejszenie	-435	-2 522
Spłaty części kapitałowej	-5 131	-9 895
Różnice kursowe	-451	142
Stan na koniec okresu	161 560	78 245
Krótkoterminowe	139 270	11 719
Długoterminowe	22 290	66 526

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Umowy leasingu dotyczą gruntów będących w posiadaniu w ramach prawa wieczystego użytkowania, samochodów osobowych, budynków i budowli oraz maszyn i urządzeń.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30-06-2021 roku							
Umowy leasingu do 1 roku	PLN	Zmienne	do roku	0	6	6	0
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Zmienne	1 - 3 lata	0	394	355	39
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne	3-5 lat	0	3 853	1 113	2 740
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	Zmienne	3-5 lat	0	0	0	0
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	Zmienne	3-5 lat	676	3 058	688	2 369
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe	1 - 3 lata	0	3 643	2 356	1 286
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	Stałe	1 - 3 lata	93	420	271	149
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	Stałe	3-5 lat	0	0	0	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	Stałe	10 lat	1 257	5 682	807	4 875
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	Stałe	70 lat	0	114 838	8 887	105 951
Umowy leasingu do 5 lat	PLN	Stałe	3-5 lat	0	9 613	1 799	7 815
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	Stałe	3-5 lat	4 309	19 478	5 481	13 997
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	Stałe	1 - 3 lata	0	575	526	49
Leasing finansowy na dzień 30-06-2021					161 560	22 290	139 270

Stan na 31-12-2020 roku							
Umowy leasingu do 3 lat	EUR	stałe	1 - 3 lata	122	564	375	189
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	stałe	1 - 3 lata	0	57 011	7 549	49 462
Umowy leasingu do 3 lat	PLN	zmienne	1 - 3 lata	0	755	416	339
Umowy leasingu powyżej 3 lat	PLN	zmienne	3-5 lat	0	889	562	327
Umowa leasingu do 5 lat	PLN	zmienne	3-5 lat	0	352	98	254
Umowa leasingu do 5 lat	EUR	zmienne	3-5 lat	736	3 395	1 270	2 125
Umowy leasingu do 5 lat	EUR	stałe	4 lat	16	72	72	0
Umowy leasingu do 10 lat	EUR	stałe	10 lat	378	1 745	217	1 528
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	70 lat	0	6 324	1 143	5 181
Umowy leasingu do 99 lat	PLN	stałe	71 lat	0	7 139	16	7 123
Leasing finansowy na dzień 31-12-2020					78 245	11 719	66 526

Na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przyszłe opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 30-06-2021 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	31 610	81 781	103 791	217 183
Koszty finansowe (-)	-9 321	-14 823	-31 479	-55 623
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	22 290	66 958	72 312	161 560

Stan na 31-12-2020 roku				
Przyszłe opłaty leasingowe	19 044	33 864	66 861	119 769
Koszty finansowe (-)	-7 325	-9 471	-24 728	-41 524
Wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych	11 719	24 393	42 133	78 245

Poniżej przedstawiono kwoty przychodów, kosztów, zysków i strat wynikających z leasingu ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020
Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania	8 481	11 673
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	1 481	3 663
Koszty leasingów krótkoterminowych	1 561	1 601
Koszty leasingu aktywów o niskiej wartości	1 110	887
Zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	1 343	621
Łączna kwota ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	13 976	18 445
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu	13 008	16 667

Pozycja zmienne opłaty leasingowe nieujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu obejmuje dodatkowe elementy opłat za hotele uzależnione od wysokości obrotu w trakcie roku oraz elementy zmienne wynikające z umów najmu powierzchni handlowych.

21.15. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wyniosła 21 232 tys. PLN. W analogicznym okresie 2020 roku koszty sprzedaży wynosiły 22 188 tys. PLN.

21.16. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wyniosły 21 592 PLN i są o 4 478 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

21.17. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 30-06-2020 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	74 948 901	74 948 901
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	74 948 901	74 948 901
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-3 223	-6 673
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,04	-0,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,04	-0,09
<i>Działalność zaniechana</i>		
	-	-
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	-3 223	-6 673
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,04	-0,09
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-0,04	-0,09

21.18. Wpływ pandemii na działalność operacyjną Grupy

Doświadczenie z roku 2020 pozwala stwierdzić, iż segment przemysłowy nie odczuwa znaczącego wpływu pandemii na prowadzoną działalność poza pośrednim wpływem tej sytuacji na otoczenie rynkowe tj. m.in. wysokie cen wyrobów stalowych, energii i innych surowców.

Zagrożeniem czy ryzykiem związanym z zaistniałą sytuacją są trudne do przewidzenia decyzje administracyjne poszczególnych państw Unii Europejskiej mogące powodować zakłócenia lub przesunięcia w czasie części dostaw i montażu wyrobów Grupy.

Czynnikami bezpośrednio wpływającymi na segment przemysłowy, a które z całą pewnością należy łączyć z utrzymującym się stanem pandemii, były:

- nagły i znaczny wzrost surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej,
- przejściowe problemy z dostępnością czynników produkcji,
- utrzymujący się stan niepewności w związku z Covid 19, organicznie skłonności do podejmowania ryzyka i decyzji inwestycyjnych/modernizacji/kapitałnych remontów maszyn,

W segmencie przemysłu sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń, a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla część kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów. Zauważalny jest nagły i znaczny wzrost cen surowców w tym m.in. wyroby stalowe, PCV, wyroby gumowe, aluminium, elementy hydrauliki siłowej oraz zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Już w 2020 roku powzięto stosowne kroki, a działania z I kwartału br. miały charakter utrwalający, wynikający z konieczności dostosowania do zmieniających się warunków funkcjonowania. Grupa nie tylko monitoruje sytuację, lecz również w sposób aktywny stara się przeciwdziałać zmianom w otoczeniu. Nadrzędnym celem wszystkich prowadzonych działań jest ochrona pracowników oraz biznesu. Wszelkie podejmowane działania są uwarunkowane utrzymaniem operacji biznesowych oraz dotrzymaniem obowiązujących harmonogramów i budżetów. Dzięki podjętym działaniom, ATREM S.A. mogła funkcjonować w sposób nieprzerwany i nie odnotowano spadku efektywności pracy. Spółka nie redukuje zatrudnienia, nie zmniejsza wynagrodzenia pracowników. Obecnie Spółka wraca do stacjonarnego charakteru pracy, z jednoczesnym przestrzeganiem reżimu sanitarnego. Ciągłość działań zabezpieczona jest wprowadzonymi procedurami, których przestrzeganie należy do obowiązków wszystkich pracowników. Dzięki dyscyplinie i odpowiedzialnemu podejściu, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma ryzyka ciągłości funkcjonowania całej Spółki pod kątem braków organizacyjnych.

Pomimo podjętych działań w celu ochrony biznesu, Grupa dostrzega obszary spoza ATREM S.A., które mogą mieć wpływ na wyniki wypracowywane, a są to w szczególności:

- spowolnienie cykli produkcyjnych i dostępność kluczowych komponentów oraz terminy ich dostaw,
- ceny materiałów na światowych rynkach,
- powstanie opóźnień w regulowaniu zobowiązań handlowych,
- pojawienie się opóźnień w uzyskiwaniu pozwoleń decyzji administracyjnych,
- ograniczenie wydatków na inwestycje wśród publicznych zamawiających.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania stosunkowo niewielki. Nieznacznie wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych w części z banków.

Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment, w tym wzrost cen materiałów i usług podwykonawców. Grupa aktywnie reaguje na sytuację na rynku developerskim dostosowując poziom cen sprzedawanych mieszkań do wzrostu cen wytworzenia oraz popytu na rynku.

Na moment publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dwa największe realizowane projekty mają zabezpieczone finansowanie bankowe, trzeci jest finansowany bez kredytu bankowego, jego zakończenie planowane jest na koniec 2021 roku, a bieżące wpływy od nabywców lokali są wyższe od bieżących wydatków związanych z tym projektem. Dodatkowo sprzedawane są nadal gotowe mieszkania z etapu zakończonego na przełomie roku co zwiększa pozytywne przepływy pieniężne segmentu.

22. Aktywa i zobowiązania z tytułu umów

Przychody z realizacji umów z klientami są uznawane zgodnie ze stopniem ich zaawansowania. Umowy z tytułu długoterminowych kontraktów są finansowo rozliczane z zamawiającym w poniżej wskazany sposób:

- W trakcie realizacji robót – rozliczenia zgodnie z postępowaniem robót na podstawie dokumentów rozliczeniowych przedstawiających wykonanie określonych prac (najczęściej w okresach miesięcznych) oraz innych zobowiązań umownych,
- Po zakończeniu realizacji robót – na podstawie dokumentów końcowych potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego.

Grupa rozpoznała następujące aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30-06-2021 (niebadane)	31-12-2020
Aktywa z tytułu umowy brutto	18 449	18 806
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (-)	-4	-43
Aktywa z tytułu umowy	18 445	18 763
Zobowiązania z tytułu umowy	36 645	34 025

Aktywa z tytułu umów obejmują przede wszystkim wykonane usługi, przed zafakturowaniem na klienta i przed dokonaniem zapłaty wynagrodzenia, z wyłączeniem wszelkich kwot przedstawionych jako należności. Aktywa z tytułu umów wynikają z poprowadzonych przez Grupę umów z klientami w segmentach przemysłu, budownictwa, automatyki i elektroenergetyki. Kwoty aktywów z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 18 445 tys. PLN (wobec 18 763 tys. PLN na dzień 31

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

grudnia 2020 roku), zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Zobowiązania z tytułu umów wynikają z większego częściowego zafakturowania w stosunku do przychodów należnych wynikających wprost z kalkulacji budżetowej. Na dzień 30 czerwca 2021 roku zobowiązania wyniosły 36 645 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku 34 025 tys. PLN).

Najważniejsze przyczyny zmian aktywów i zobowiązań z tytułu umowy w okresie sprawozdawczym przedstawiają poniższe tabele:

	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Aktywa z tytułu umowy na początek okresu	18 762	17 776
Przychody odniesione w okresie sprawozdawczym na aktywa z tytułu umów	18 449	18 806
Zmiany odpisów aktualizujących aktywa z tytułu umowy	-4	-22
Przeklasyfikowanie do należności z tytułu dostaw i usług (-)	-18 763	-17 798
Aktywa z tytułu umowy na koniec okresu	18 445	18 762

	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu umowy na początek okresu	34 025	49 472
Zobowiązania do wykonania świadczenia ujęte w okresie sprawozdawczym jako zobowiązania z tytułu umowy	36 645	34 025
Rozpoznanie przychodu ujętego w saldzie zobowiązań z tytułu umowy na początek okresu (-)	-34 025	-49 472
Zobowiązania z tytułu umowy na koniec okresu	36 645	34 025

Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do zobowiązań do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione (lub częściowo niespełnione), na dzień 30 czerwca 2021 roku wyniosła 369 184 tys. PLN (2020 rok: 349 399 tys. PLN), z czego kwotę 318 089 tys. PLN Grupa spodziewa się ująć jako przychód w ciągu 12 m-cy , a pozostałą część w kolejnych okresach.

23. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

23.1. Nabycie jednostek

W dniu 19 kwietnia 2021 roku Jednostka Dominująca zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) ostateczną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka dominująca nabyła 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, za łączną cenę 1 PLN. Spółka dominująca poinformowała Zarząd DLAKO Sp. z o.o. o powstaniu z dniem 19 kwietnia 2021 roku stosunku dominacji Spółki wobec DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE.

Dlako Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy jest podmiotem o charakterze holdingowym i posiada udziały w dwóch Spółkach operacyjnych:

- 100 % akcji w PBH S.A. – podmiocie operacyjnym sprzedającym odzież damska pod marką QUIOSQUE poprzez sieć 164 sklepów oraz sprzedaż on-line.
- 100% udziałów w QIOSK Sp. z o.o. – podmiot obsługujący sklep internetowy sprzedający towary PBH S.A.

PBH S.A. na dzień bilansowy było właścicielem 100% udziałów w Spółce GAO Sp. z o.o. oraz 93 spółkach z o.o. typu SPV świadczących usługę sprzedaży towarów PBH S.A. (tzw. spółki sklepowe).

Marka QUIOSQUE jest obecna na rynku od blisko 30 lat. Pierwszy sklep otwarto w 1992 roku. Spółka oferuje swoim klientkom ponadczasowe kolekcje, eleganckie i komfortowe ubrania, trwałe w komponowaniu. Swoją ofertę kieruje do kobiet w wieku 35+.

Pod względem ilości sklepów Quiosque jest jedną z największych firm odzieżowych w Polsce oferujących towary tylko dla kobiet. Sprzedaż prowadzona jest w sklepach stacjonarnych w formie sklepów własnych oraz franczyzowych. Na dzień 30.06.2021 roku spółka posiadała 82 sklepy własne (bezpośrednio pod PBH S.A. lub poprzez spółki zależne), 76 sklepów franczyzowych oraz 6 sklepów outletowych.

W dniu 01.09.2021 roku nastąpiło połączenie zależnych 93 spółek sklepowych ze spółką PBH S.A. W planach jest dalsza konsolidacja w ramach tego segmentu.

Wycena udziałów niekontrolujących została dokonana w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest obecnie w trakcie rozpoznawania znaku towarowego i kontraktów z klientami, a także wartości godziwej pozostałych aktywów i w związku z tym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wartość aktywów netto nie jest znana co w konsekwencji może

wypłynąć istotnie na końcowe rozliczenie nabycia, które jest planowane na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku. Ponadto Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. jest w trakcie rozliczenia nabycia grupy DLAKO, w tym wyceny aktywów i zobowiązań do wartości godziwej.

Skutki transakcji nabycia udziałów DLAKO Sp. z o.o. przez Jednostkę zostały rozliczone i ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej.

Zarząd Spółki dokonał oceny sprawowania kontroli nad DLAKO Sp. z o.o. w świetle standardu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Grupa IMMOBILE S.A. posiada 90% praw głosu w liczbie ogólnej głosów. W świetle zapisów umowy DLAKO Sp. z o.o. ustalono, że w związku z aktualnie posiadanymi prawami Grupa ma możliwość kierowania istotnymi działaniami oraz podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe DLAKO Sp. z o.o.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji rozliczenie księgowo transakcji nie zostało zakończone. W związku z tym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Jednostki Dominującej uwzględnił tymczasowe wartości pozycji wynikających ze sprawozdania finansowego DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia akcji. Zgodnie z treścią MSSF 3, Zarząd Jednostki Dominującej dokona retrospektywnie stosownych korekt tymczasowych wartości o skutki okoliczności, które istniały na moment nabycia udziałów, a także ujmie ewentualne dodatkowe aktywa i zobowiązania. Zarząd Jednostki Dominującej zamierza zakończyć proces wyceny i ujmowania pozycji ujętych w sposób tymczasowy do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Grupa na dzień 30 czerwca 2021 r. dokonała prowizorycznego rozliczenia nabycia z uwagi na dużą ilość spółek zależnych od DLAKO Sp. z o.o. oraz złożoność wzajemnych rozliczeń pomiędzy nimi. Zysk z okazyjnego nabycia skalkulowany w wyniku prowizorycznego rozliczenia został ujęty w pozycji rozliczenia międzyokresowe (nota 19.2).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Przyjęte wielkości przejmowanego majątku ujęte w celu prowizorycznego rozliczenia nabycia na dzień 19 kwietnia 2021 roku:

<i>Aktywa</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Aktywa długoterminowe	
Wartości niematerialne	463
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	30 531
Rzeczowe aktywa trwałe	6 225
Należności	85
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 067
Aktywa krótkoterminowe	
Zapasy	21 029
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 928
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 962
Aktywa razem	69 432

<i>Zobowiązania</i>	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki	4 800
Leasing	23 087
Pozostałe zobowiązania	1 501
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	100
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 709
Kredyty i pożyczki	11 566
Leasing	8 012
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	358
Zobowiązania razem	67 144
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	2 288
Aktywa netto w wartości godziwej przypadające jednostce dominującej	2 059
Aktywa netto w wartości godziwej przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	229
Zysk z okazijnego nabycia*	2 059

* wynik na prowizorycznym rozliczeniu nabycia prezentowany w ramach rozliczeń międzyokresowych (biernych)

Wydatki netto na nabycie jednostki zależnej	
Cena za nabyte 90% udziałów spółki DLAKO Sp. z o.o.*	
Środki pieniężne w posiadaniu spółki DLAKO Sp. z o.o. na moment nabycia	1 962
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych w przepływach pieniężnych	1 962

* cena nabycia wyniosła 1 PLN

23.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie miało miejsca zbycie jednostek zależnych objętych konsolidacją.

23.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie miało miejsce nabycie udziałów niekontrolujących.

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu, krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji i obligacji oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz aktywne inwestowanie nadwyżek finansowych w instrumenty finansowe notowane na GPW. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko rynkowe związkowe ze zmianą cen nabywanych akcji obcych i obligacji. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2020 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego, jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

W związku z ogłoszonym w marcu 2020 stanem epidemii COVID -19 Zarząd jednostki dominującej z uwagą analizuje wpływ pandemii koronawirusa na działalność operacyjną i sytuację finansową Grupy, i stara się temu aktywnie przeciwdziałać.

Na dzień publikacji nie zaobserwowano znaczącego wpływu pandemii na prowadzoną działalność, za wyjątkiem decyzji administracyjnych poszczególnych państw Unii Europejskiej (ograniczenie transportu transgranicznego) powodujących przesunięcie w czasie części dostaw.

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Około 32% zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży, podczas gdy ca 10% kosztów wyrażonych jest w innych walutach niż walucie sprawozdawczej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu EURO, GBP i USD przy założeniu niezmienności innych czynników:

Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	30.06.2021 (niebadane)			31.12.2020	
	EUR	USD	GBP	EUR	USD
<i>Aktywa finansowe (+):</i>					
Pożyczki	-	-	95	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	378	8	294	635	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	325	-	23	302	-
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	- 1 786	-	-	-1 704	-100
Leasing	- 226	-	-	-326	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	- 1 878	-	-	-1 189	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	- 3 188	8	317	-2 282	-100

Ryzyko kredytowe

Ryzyko to jest związane z tym, że kontrahent nie dopełni umownych zobowiązań, w wyniku czego Grupa poniesie straty finansowe; pozycją narażoną na ryzyko kredytowe są głównie należności z tytułu dostaw i usług.

Ponadto Grupa przeprowadziła analizę odpisów z tyt. oczekiwanych straty kredytowych w oparciu o historyczne dane nt. ściągłości należności oraz z uwzględnieniem ewentualnego wpływu pandemii koronawirusa na ściągłość należności w przyszłości. Jednakże do dnia bilansowego Grupa nie odnotowała

negatywnego wpływu pandemii na ściągalność należności. Szczegóły dotyczące dokonanych odpisów na oczekiwane straty kredytowe zostały przedstawione w nocie 21.12.

Grupa stosuje zasadę dokonywania transakcji przede wszystkim z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej. Korzysta przy tym z dotychczasowego doświadczenia i współpracy z danym klientem oraz z informacji finansowych uzyskiwanych od firm zajmujących się obrotem informacjami gospodarczymi (wywiadowni gospodarczych). Narażenie Emitenta na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane, co dotyczy w szczególności odbiorców powodujących występowanie koncentracji ryzyka kredytowego. W przypadku wystąpienia należności przeterminowanych bądź zagrożonych następuje ograniczenie bądź wstrzymanie sprzedaży zgodnie z obowiązującymi procedurami i indywidualnie rozpatrywana jest procedura uruchomienia windykacji należności.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Aktywa finansowe narażone na ryzyko	30-06-2021 (niebadane)	31.12.2020
Pożyczki	13	0
Aktywa z tytułu umowy	18 445	18 763
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	107 595	90 590
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 606	13 631
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	158 659	122 984

Zarządzanie ryzykiem kredytowym związanym ze środkami pieniężnymi Grupa realizuje poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Grupa zawiera transakcje depozytowe, działają w sektorze finansowym. Są to banki posiadające rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

Grupa posiada wiarygodną i stabilną pozycję rynkową dla Zewnętrznych Instytucji Finansowych. Potwierdzeniem tego jest utrzymująca się współpraca w zakresie finansowania operacyjnych potrzeb Emitenta (coroczne wydłużanie kredytów w rachunku obrotowym oraz otrzymanie kredytów).

Należy również podkreślić, że Grupa nie odnotowała istotnych (negatywnych) skutków po stronie zakupu materiałów i usług (zaopatrzenie przebiega bez problemów/opóźnień) czy ograniczeń w dostępności kapitału ludzkiego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane, umowy leasingu.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 30-06-2021</i>						
Kredyty w rachunku bieżącym	10 869	20 947	5 442	0	0	37 258
Kredyty w rachunku kredytowym	14 318	10 552	44 480	23 245	47 783	140 377
Pożyczki	1 658	5 723	1 606	0	0	8 988
Dłużne papiery wartościowe	0	2 426	0	0	0	2 426
Leasing	18 063	13 547	27 769	54 013	103 791	217 183
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	153 548	0	8 131	0	0	161 679
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	198 457	53 194	87 428	77 257	151 574	567 910

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<i>Stan na 31-12-2020</i>						
Kredyt w rachunku bieżącym	22 612	6 584	0	0	0	29 196
Kredyt w rachunku kredytowym	19 523	5 745	39 054	18 220	60 743	143 285
Pożyczki	0	1 831	0	0	0	1 831
Dłużne papiery wartościowe	0	1 566	1 831	0	0	3 397
Leasing	7 617	11 426	19 351	14 513	66 861	119 769
Pochodne instrumenty finansowe	373	0	911	0	0	1 284
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	85 664	0	5 877	0	0	91 541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	135 789	27 152	67 024	32 733	127 605	390 303

25. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku oraz w 2020 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z tych poziomów do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

26. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	0	9	0	0
Razem	0	9	0	0

Zakup i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01-01 do 30-06-2021 (niebadane)	od 01-01 do 31-12-2020	31-03-2021 (niebadane)	31-12-2020
Zakup od:				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	60	12	18	18
Inne	0	0	0	0
Razem	60	12	18	18

Pożyczki otrzymane od:	30.06.2021		31-12-2020	
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:				
Jerzy Nadarzewski	0	1 658	0	1 490
MJT Sp. z o.o.	3 020	1 510	0	0
Razem	3 020	3 168	0	1 490

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonywała żadnych transakcji na rzecz kluczowego personelu kierowniczego, poza wynagrodzeniem.

28. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 02.08.2021 roku postanowieniem Sądu nastąpiła finalizacja połączenia spółek wchodzących w skład Grupy Przemysłowej PJP Makrum S.A. Spółki Modulo Parking Sp. z o.o. oraz Promlift Sp. z o.o. zostały połączone z Promstahl Polska Sp. z o.o. (zgodnie z planem połączenia z dnia 26 kwietnia 2021 roku). Spółki zostały połączone w jeden podmiot (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h tj. poprzez przeniesienie całego majątku do spółki przejmującej), który funkcjonuje w nowej siedzibie i pod nową nazwą: Promstahl Sp. z o.o., Plac Kościeleckich 3, 85-033 Bydgoszcz KRS: 0000322443. Struktura organizacyjna Grupy PJP Makrum została uproszczona, jednocześnie stworzono jedną silną organizację handlową – Promstahl, która skupi następujące linie produktowe: systemy przeładunkowe, systemy parkingowe, wyposażenie magazynów oraz nowe linie, które w przyszłości mogą dołączyć do organizacji, np. poprzez procesy akwizycji. Połączenie w żaden sposób nie ograniczy potencjału produktów marek Modulo i Promlift – przeciwnie, skorzystają one na potencjale i doświadczeniu spółki Promstahl. Ten model funkcjonowania wprowadzony zostanie także w pozostałych spółkach Grupy, działających za granicą tj. Promstahl GmbH z siedzibą w Niemczech oraz Promstahl Ltd. z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Zaangażowanie w/w spółek pozwoli zintensyfikować sprzedaż eksportową systemów parkingowych Modulo oraz produktów Promlift, wzorem głównego dotychczas produktu eksportowego Grupy (systemów przeładunkowych).

W dniu 01.09.2021 roku doszło do połączenia Spółki „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (nr KRS: 0000027965) jako spółki przejmującej z jej spółkami zależnymi:

S074 Sp. z o.o. S076 Sp. z o.o. S107 Sp. z o.o. S108 Sp. z o.o. S109 Sp. z o.o. S124 Sp. z o.o. S128 Sp. z o.o. S157 Sp. z o.o. S173 Sp. z o.o. S177 Sp. z o.o. S178 Sp. z o.o. S182 Sp. z o.o. S183 Sp. z o.o. S184 Sp. z o.o. S185 Sp. z o.o. S186 Sp. z o.o. S188 Sp. z o.o. S189 Sp. z o.o. S195 Sp. z o.o. S197 Sp. z o.o. S199 Sp. z o.o. S202 Sp. z o.o. S206 Sp. z o.o. S208 Sp. z o.o. S209 Sp. z o.o. S210 Sp. z o.o. S211 Sp. z o.o. S212 Sp. z o.o. S214 Sp. z o.o. S215 Sp. z o.o. S216 Sp. z o.o. S217 Sp. z o.o. S219 Sp. z o.o. S221 Sp. z o.o. S222 Sp. z o.o. S225 Sp. z o.o. S230 Sp. z o.o. S232 Sp. z o.o. S234 Sp. z o.o. S237 Sp. z o.o. S242 Sp. z o.o. S243 Sp. z o.o. S244 Sp. z o.o. S246 Sp. z o.o. S250 Sp. z o.o. S252 Sp. z o.o. S255 Sp. z o.o. S257 Sp. z o.o. S259 Sp. z o.o. S260 Sp. z o.o. S263 Sp. z o.o. S264 Sp. z o.o. S266 Sp. z o.o. S268 Sp. z o.o. S271 Sp. z o.o. S272 Sp. z o.o. S278 Sp. z o.o. S280 Sp. z o.o. S285 Sp. z o.o. S286 Sp. z o.o. S287 Sp. z o.o. S288 Sp. z o.o. S290 Sp. z o.o. S294 Sp. z o.o. S296 Sp. z o.o. S301 Sp. z o.o. S304 Sp. z o.o. S310 Sp. z o.o. S311 Sp. z o.o. S312 Sp. z o.o. S315 Sp. z o.o. S316 Sp. z o.o. S317 Sp. z o.o. S320 Sp. z o.o. S322 Sp. z o.o. S331 Sp. z o.o. S332 Sp. z o.o. S333 Sp. z o.o. S337 Sp. z o.o. S339 Sp. z o.o. S341 Sp. z o.o. S342 Sp. z o.o. S345 Sp. z o.o. S349 Sp. z o.o. S352 Sp. z o.o. S354 Sp. z o.o. S355 Sp. z o.o. S359 Sp. z o.o. S360 Sp. z o.o. S363 Sp. z o.o. QUIOSQUE FINANCE Sp. z o.o.,

jako spółkami przejmowanymi w trybie art. 492 § 1 pkt 1) ksh oraz art. 515 § 1 ksh w zw. z art. 516 § 6 ksh, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na „PBH” S.A.

W związku z powyższym, zgodnie z postanowieniami kodeksu spółek handlowych, z dniem wpisania połączenia do rejestru przez Sąd właściwy miejscowo dla spółki przejmującej, „PBH” S.A. stała się generalnym sukcesorem spółek przejmowanych co oznacza, że wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych przeszły z dniem 01.09.2021 r. na „PBH” S.A. bez potrzeby uzyskiwania jakichkolwiek zgód lub potwierdzeń. Wobec powyższego, przejęcie nie ma wpływu na ważność zobowiązań zaciągniętych przez spółki przejmowane.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w tysiącach PLN)

Bydgoszcz, dnia 30 września 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie śródrocznego skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.